

ING. PAOLO PUTZULU

e-mail: paolo.putzulu@ingpec.eu

Tel: [070.389116](tel:070.389116)

Mobile: [+39 339.5256911](tel:+39339.5256911)

Via Alziator, 4

09126 Cagliari (Italy)

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. FLAMINIA IELO

Data del pignoramento

19/11/2016

Data dell'udienza

12/07/2022

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 525/2016 R.G.E.

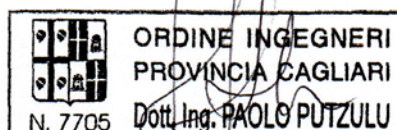
ESECUZIONE PROMOSSA DA: XXX

CONTRO: XXX

PRESSO: COMUNE DI SESTU

Tecnico incaricato: Dott. Ing. PAOLO PUTZULU

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CAGLIARI, 12/06/2022



Il C. T. U.

INDICE



1. INTRODUZIONE	2
1.1. PREMESSA E GENERALITÀ.....	2
1.2. QUESITI	3
1.3. IMMOBILE DA PERITARE	8
1.4. UBICAZIONE GEOGRAFICA.....	9
1.5. CRONOLOGIA ATTIVITA' PERITALI	11
2. RISPOSTE AI QUESITI	14
2.1. QUESITO N. 1	14
2.2. QUESITO N. 2	14
2.3. QUESITO N. 3	26
2.4. QUESITO N. 4	32
2.5. QUESITO N. 5	34
2.6. QUESITO N. 6	38
2.7. QUESITO N. 7	49
2.8. QUESITO N. 8	49
2.9. QUESITO N. 9	50
2.10. QUESITO N. 10	50
2.11. QUESITO N. 11	51
2.12. QUESITO N. 12	55
2.13. QUESITO N. 13	55
2.14. QUESITO N. 14	63
2.15. QUESITO N. 15	63
3. CONCLUSIONI.....	64



1. INTRODUZIONE

1.1. PREMESSA E GENERALITÀ

Il sottoscritto Dott. Ing. **PAOLO PUTZULU**, con studio tecnico in Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.7705 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, nel corso dell'udienza tenutasi il giorno 01/10/2020 ha ricevuto dal Giudice delle Esecuzioni Dott. **FLAMINIA IELO**, l'incarico di effettuare le operazioni peritali attinenti l'accertamento dei beni immobili nella procedura esecutiva:

n. **525/2016** del R.G.E., promossa da:

XXX, con sede in XXX, Via XXX n.XXX (P.IVA XXX), rappresentata e difesa dall'Avv. XXX (C.F. XXX), dall'Avv. XXX (C.F. XXX) e dall'Avv. XXX (C.F. XXX) ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in XXX, Viale XXX n.XXX

CONTRO

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX
residente in XXX (XX), XXX n.XXX

al fine di determinarne un congruo valore di mercato. In data 02/10/2020 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito accettando l'incarico e gli sono state indicate le Disposizioni Generali in materia di Esecuzioni Immobiliari.

1.2. QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico costituito dai quesiti sotto elencati:

- 1] **Provveda** - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;
- 2] **a) Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **b) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, 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 depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; **e) verifichi** se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; *in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato*, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;
- 3] **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato **indicando dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 ogni 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 degli articoli 46, comma quinto 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 l'immobile è "*libero*" oppure "*occupato dal debitore e suoi familiari*" (e, di regola, sarà perciò considerato "*libero al decreto di trasferimento*") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10] Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11] **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- 12] Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13] Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a]** restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b]** allegghi 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 comprese);
- c]** allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia delle 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 di

accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- d]** invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e 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]** invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";
- 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.

1.3. IMMOBILE DA PERITARE

Nella pratica di Esecuzione Immobiliare in oggetto, estratta dal sottoscritto ed in particolare nei documenti agli atti, è definito l'elenco degli immobili oggetto di pignoramento:

N. Ruolo 525/2016

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Sestu in Piazza San Salvatore n.14, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 35, mappale 3336, subalterno 3, categoria A/3 (Abitazione economica), vani 5,5, piano 1-S1-T; il pignoramento si estende alle pertinenze, agli accessori e ad eventuali diritti condominiali.



FIGURA 1 – Immobile oggetto di accertamento.



FIGURA 2 – Cortile e accesso cantina interrata.

1.4. UBICAZIONE GEOGRAFICA

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia tecnica, è situata nella zona meridionale della Sardegna, nello specifico presso il Comune di Sestu.

Il Comune di Sestu (≈ 20.700 abitanti), attualmente è compreso nel territorio della Città Metropolitana di Cagliari insieme ad altri 16 comuni. Occupa una posizione strategica in un contesto territoriale in piena evoluzione. Centro di forte attrazione e crescente sviluppo socio-economico, grazie alla realizzazione di nuovi insediamenti abitativi, industriali e commerciali, è in continua espansione.

Il paese è collegato con la Strada Statale 131, per mezzo della S.P. 8, la S.P. 4 e la Via Giulio Cesare, attraverso la quale è collegata ai restanti maggiori centri della Sardegna.

Altre strade provinciali collegano il paese ai centri e alla restante viabilità dell'isola da cui ci si connette con tutto il territorio, con particolare riferimento alla S.S. 387 e la S.S. 554. L'unità immobiliare risulta ubicata presso la Piazza San Salvatore, in zona centrale (centro storico) rispetto allo sviluppo urbano (zona urbanistica A), caratterizzata dalla presenza di unità immobiliari perlopiù a carattere residenziale e commerciale.

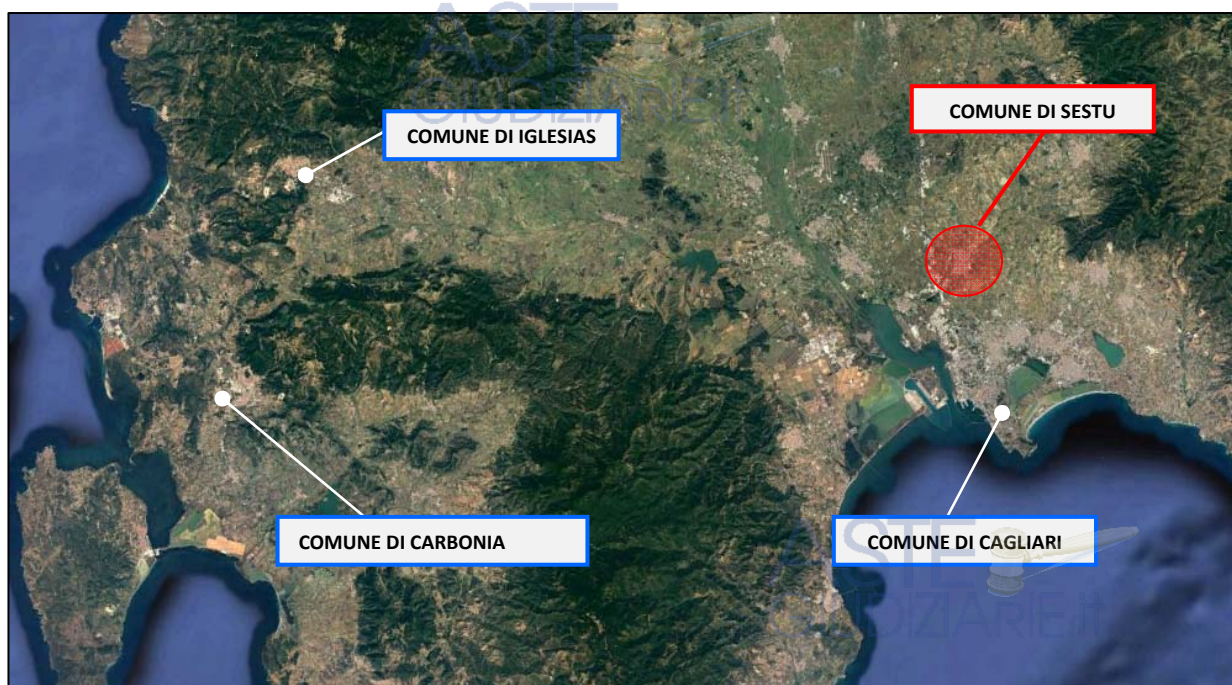


FIGURA 3 – Ubicazione fotografica aerea del comune di interesse e comuni limitrofi (Anno 2022 – Google Earth).

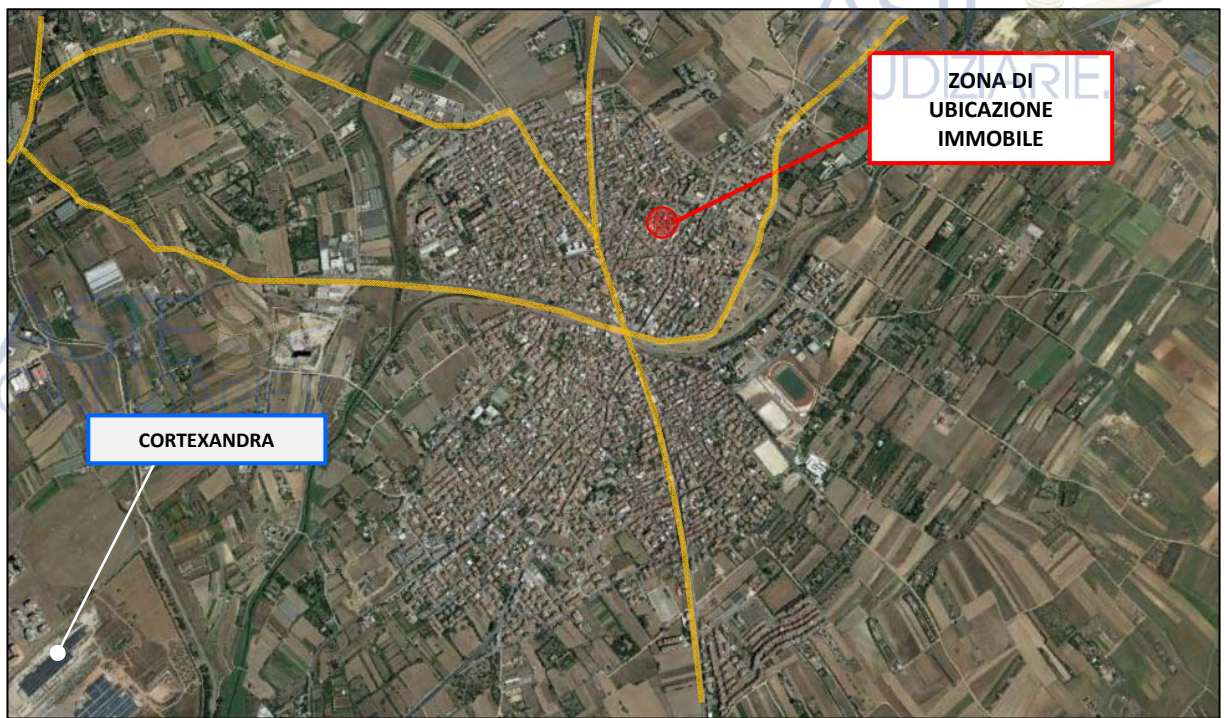


FIGURA 4 – Ubicazione fotografica aerea del contesto (Anno 2022 – Google Earth).



FIGURA 5 – Ubicazione fotografica aerea della zona dell'immobile presso il Comune di Sestu. (Anno 2022 – Google Earth)

1.5. CRONOLOGIA ATTIVITA' PERITALI

Il giorno 27/04/2020 il sottoscritto ha inviato istanza telematica dichiarando di accettare l'incarico e prestando giuramento per l'espletamento delle operazioni peritali relative all'immobile suindicato. Lo scrivente dava inizio formale alle seguenti operazioni peritali presso il proprio studio tecnico, secondo la seguente cronologia:

02/10/2020

Tribunale Ordinario di Cagliari

Accettazione incarico e giuramento per espletamento attività peritale. Consultazione ed estrazione atti dal fascicolo telematico;

12/11/2020

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro delle visure catastali dell'immobile oggetto dell'esecuzione;

13/11/2020

Comune di Sestu – Ufficio Anagrafe/Stato civile

Trasmissione all'Ufficio preposto mediante P.E.C. della richiesta di certificazione dello stato civile del debitore;

17/11/2020

Comune di Sestu – Ufficio Anagrafe/Stato civile

Ricezione dall'Ufficio preposto mediante P.E.C di certificazione dello stato civile del debitore;

09/12/2020

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro delle visure catastali dell'immobile oggetto dell'esecuzione;

10/03/2021

Tribunale Ordinario di Cagliari

Trasmissione in cancelleria mediante deposito telematico di istanza per sospensione ex art. 54 ter D.L. n. 18/2020, conv. nella L. n. 27/2020, a seguito degli accertamenti effettuati;

15/04/2021

Tribunale Ordinario di Cagliari

Ricezione di autorizzazione in merito all'istanza per sospensione ex art. 54 ter D.L. n. 18/2020, conv. nella L. n. 27/2020;

03/05/2021

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro della planimetria catastale dell'immobile oggetto dell'esecuzione;

03/05/2021

Comune di Sestu – Edilizia Privata

Invio della richiesta di accesso agli atti mediante posta elettronica certificata (P.E.C.), per la visione ed eventuale copia delle pratiche edilizie relative all'immobile di cui all'oggetto;

22/06/2021

Comune di Sestu – Edilizia Privata

Ricezione tramite P.E.C. di copia delle pratiche edilizie relative all'immobile di cui all'oggetto;

10/09/2021

Poste Italiane

Invio della raccomandata A.R. (n.XXX)⁽¹⁾ a XXX presso la XXX a XXX. *Tale raccomandata è stata restituita al mittente in quanto "il destinatario è sconosciuto";*

05/10/2021

Tribunale Ordinario di Cagliari

Trasmissione in cancelleria mediante deposito telematico di istanza per proroga dei termini del deposito per insufficienti tempistiche di consegna;

15/10/2021

Piazza San Salvatore n.17 - Sestu

Sopralluogo tecnico interno ed esterno relativo all'immobile sito in Piazza San Salvatore n.17, foglio 35, mappale 3336, sub.3 con annesso rilievo plano-altimetrico, architettonico e fotografico in presenza di **XXX** che ha liberamente consentito al sottoscritto l'accesso all'immobile. *Il sottoscritto C.T.U. effettua il sopralluogo avvalendosi della collaborazione dell'Ing. XXX⁽²⁾ nell'espletamento delle necessarie operazioni peritali.*

⁽¹⁾ Il codice invio riportato consente in qualsiasi momento, la ricerca e la definizione della situazione relativa alla spedizione per mezzo del collegamento internet al sito www.posteitaliane.it.

⁽²⁾ Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. XXX.



11/11/2021

Tribunale Ordinario di Cagliari

Ricezione di autorizzazione in merito all'istanza di proroga dei termini di deposito;

24/01/2022

Tribunale Ordinario di Cagliari

Trasmissione in cancelleria mediante deposito telematico di istanza per proroga dei termini del deposito per ulteriori approfondimenti di natura edilizio-urbanistica e vincolistica inerenti l'immobile.

21/02/2021

Tribunale Ordinario di Cagliari

Ricezione di autorizzazione in merito all'istanza di proroga dei termini di deposito.



2. RISPOSTE AI QUESITI

In ottemperanza ai preliminari controlli di regolarità della documentazione acquisita ed eseguiti gli accertamenti di verifica presso gli uffici competenti, il sottoscritto C.T.U. risponde ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione in ordine sequenziale rispetto a quanto riportato nella numerazione indicata nell'incarico:

2.1. QUESITO N. 1

Il sottoscritto C.T.U. in data 10/09/2021 ha provveduto a trasmettere al debitore, XXX nata a XXX il XXX, presso la XXX n.XXX nel Comune di XXX, la raccomandata postale n.XXX contenente la comunicazione di effettuazione del sopralluogo e *l'informativa per il debitore* predisposta dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari - Tribunale Ordinario di Cagliari. Tale raccomandata non è stata recapitata alla debitrice ma è stato possibile consegnare l'informativa direttamente a XXX in occasione del sopralluogo effettuato in data 15/10/2021.

2.2. QUESITO N. 2

▪ VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, in particolare:

- La documentazione catastale;
- La documentazione di registrazione immobiliare, costituita dai certificati delle trascrizioni/iscrizioni relativi all'immobile oggetto del presente procedimento e inerenti i venti anni anteriori alla data del pignoramento

RISULTA COMPLETA

CATASTO

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. XXX, risulta essere identificato al Catasto Fabbricati con i seguenti dati catastali:

- Foglio 35, mappale 3336, subalterno 3, Piazza San Salvatore n.14, Categoria A/3, classe 3, vani 5,5, rendita 340,86 € (proprietà per quota 1/1 di XXX).

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

Dal certificato notarile depositato agli atti il ventennio è stato correttamente indagato; il pignoramento è stato reso esecutivo in data 13/01/2017, pertanto la storia ipotecaria del bene deve essere effettuata almeno sino al 13/01/1997.

E' stato certificato quanto segue:

1) Atto di compravendita del 10/04/1945, XXX, fabbricato di tre vani in XXX alla XXX (foglio 35, particella 444 nuovo 157), a favore di XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX, contro XXX, trascritto a Cagliari il 06/06/1945, reg. gen. 4629, reg. part. 3756.

2) Successione n.48/1159 del 14/06/1993 dell'Ufficio del Registro di Cagliari trascritta a Cagliari il 21/09/2002, reg. gen. 43110, reg. part. 34005 a seguito dell'accettazione di eredità del 24/10/2001, rep. n.55691, Notaio XXX, trascritta in data 21/11/2001, reg. gen. 46527, reg. part. 35447, a favore di:

- XXX nata XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, XXX nato a XXX il XXX, XXX XXX nata a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, per la quota ciascuno di 2/36 di unità immobiliari in Sestu, Piazza San Salvatore, N.C.E.U. al foglio 35, particella 825,
 - sub.2, lotto edificabile;
 - sub.3, lotto edificabile;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX nata XXX il XXX, XXX nato a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, XXX nato a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, per la quota ciascuno di 1/14 di unità immobiliari in Sestu, Piazza San Salvatore nn. 13-14-15, N.C.E.U. al foglio 35, particella 825,
 - natura A/2 di 5,5 vani;
 - natura A/2;

contro XXX nata a XXX il XXX.

3) Successione n.40/17 del 19/06/1998 dell'Ufficio del Registro di Cagliari trascritta a Cagliari il 07/04/2001, reg. gen. 12773, reg. part. 9350 a seguito dell'accettazione di eredità del 24/10/2001, rep. n.55691, Notaio XXX, trascritta in data 19/06/2002, reg. gen. 29974, reg. part. 23907, a favore di:

- XXX nata XXX il XXX, XXX nato a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, XXX nato a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, per la quota ciascuno di 20/36 di unità immobiliari in Sestu, Piazza San Salvatore, N.C.E.U. al foglio 35, particella 825,
 - sub. 1, cat. A/3, 6 vani, civico n.15;
 - sub.2, cat. A/3, 5,5 vani, civico n.13;
 - sub.3, cat. A/3, 6 vani, civico n.14

contro XXX nata a XXX il XXX.

4) Successione n.41/17 del 19/06/1998 dell'Ufficio del Registro di Cagliari trascritta a Cagliari il 07/04/2001, reg. gen. 12774, reg. part. 9351 a seguito dell'accettazione di eredità del 24/10/2001, rep. n.55691, Notaio XXX, trascritta in data 19/06/2002, reg. gen. 29975, reg. part. 23908, a favore di:

- XXX nata XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, XXX nato a XXX il XXX per la quota ciascuno di 6/36 di unità immobiliari in Sestu, Piazza San Salvatore, N.C.E.U. al foglio 35, particella 825,

- sub. 1, cat. A/3, 6 vani, civico n.15;
- sub.2, cat. A/3, 5,5 vani, civico n.13;
- sub.3, cat. A/3, 6 vani, civico n.14

contro XXX nato a XXX il XXX.

5) Atto di compravendita del 24/10/2001, rep. n.55691, Notaio XXX, lotto edificabile ed ente comune in Sestu (foglio 35, particella 825, sub. 2-3), a favore di XXX nata a XXX il XXX per la quota di 270/324, contro:

- XXX nato a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, per la quota ciascuno di 54/324;
- XXX nata a XXX il XXX per la quota di 18/324;
- XXX nata XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX, XXX nato a XXX il XXX, per la quota ciascuno di 12/324;
- XXX nata a XXX il XXX per la quota di 54/324.

trascritto a Cagliari il 21/11/2001, reg. gen. 46526, reg. part. 35446.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



E' stato certificato quanto segue:

- 1) Iscrizione ipoteca volontaria, Reg. Gen. n.32522, Reg. Part. n.3244 del 05/07/2002 di € 83.666,03, a favore di XXX. con sede in Milano, C.F. XXX, contro XXX nata a XXX il XXX. Atto del Notaio XXX di Cagliari del 03/07/2022, rep.57394. Mutuo condizionato di € 55.777,35 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Sestu, distinte al N.C.E.U. al foglio 35, particella 825, sub.2-3, lotti edificabili. Annotazioni: reg. gen. 37905, reg. part. 6463 del 14/10/2003.
- 2) Trascrizione costituzione di vincolo, Reg. Gen. n.32523, Reg. Part. n.25751 del 05/07/2002, a favore di XXX con sede in Cagliari, contro XXX nata a XXX il XXX. Atto del Notaio XXX di Cagliari del 03/07/2022, rep. 57394. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Sestu, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 825, sub.2-3, entrambi lotti edificabili. XXX si impegna ad abitare in maniera stabile e continuativa l'alloggio realizzato per un periodo non inferiore a 5 anni, pena la decadenza del finanziamento. La locazione o l'alienazione dell'alloggio nei primi 5 anni, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi, deve essere autorizzata dall'assessore ai lavori pubblici della regione.
- 3) Iscrizione ipoteca legale, Reg. Gen. n.34488, Reg. Part. n.6747 del 14/08/2007 di € 151.498,18, a favore di XXX S.p.a. con sede in XXX, C.F. XXX, domicilio ipotecario eletto in XXX n. XXX, contro XXX nata a XXX il XXX. Atto amministrativo di XXX S.p.a. del 01/08/2007, rep.2007. A garanzia della somma di € 75.749,09. Ipoteca intera proprietà unità immobiliari in Sestu, distinte al N.C.E.U. al foglio 35, particella 825, sub.2, natura A/3, vani 5,5 e particella 825, sub.3, natura A/3 di 6 vani.
- 4) Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare, Reg. Gen. n.1021, Reg. Part. n.999 del 13/01/2017, a favore di XXX S.p.a. con sede in XXX contro XXX nata a XXX il XXX. Atto giudiziario dell'Unep - Corte d'Appello di Cagliari del 02/12/2016, rep.6517. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Sestu, Piazza San Salvatore n.14, distinte al N.C.E.U. al foglio 35, particella 3336, sub.3, natura A/3, vani 5,5, piano 1-S1.



▪ **NOTA**

Nell'atto di pignoramento presente agli atti e notificato al creditore procedente in data 23/11/2016, la descrizione del bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare individua un unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Sestu al foglio 35, mappale 3336, subalterno 3, Piazza San Salvatore n.14.

In realtà il civico dell'immobile oggetto del presente procedimento è al numero 17 (al civico 18 è presente un ingresso carrabile al lotto, non di pertinenza dell'immobile).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

▪ **VERIFICHE DEL CONSULENTE TECNICO**



CATASTO

Il sottoscritto consulente ha proceduto all'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche per immobile, planimetrie catastali ed estratto di mappa al catasto terreni.

Dall'analisi della documentazione reperita si evincono le seguenti informazioni sull'immobile:

CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.
Appartamento ad uso residenziale

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/10/2008

- Immobile sito presso il Comune di Sestu, Piazza San Salvatore n.14, piano 1-S1-T, identificato al Foglio 35, Particella 3336, Sub. 3, Categoria A/3 (Abitazioni economiche), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 340,86

Costituzione del 06/10/2008, prot. n. CA0501379 in atti dal 06/10/2008 (n.4217.1/2008)

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/10/2009

- Immobile sito presso il Comune di Sestu, Piazza San Salvatore n.14, piano 1-S1-T, identificato al Foglio 35, Particella 3336, Sub. 3, Categoria A/3 (Abitazioni economiche), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 340,86

Variazione nel classamento del 06/10/2009, prot. CA0434613. Variazione n.29836.1/2009

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

- Immobile sito presso il Comune di Sestu, Piazza San Salvatore n.14, piano 1-S1-T, identificato al Foglio 35, Particella 3336, Sub. 3, Categoria A/3 (Abitazioni economiche), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 340,86, sup. totale 91 m², sup. totale escluse aree scoperte 86 m²

Variazione del 09/11/2015 . Inserimento in visura dei dati di superficie

INTESTATI

Proprietà per quota 1/1 di XXX nata a XXX il XXX

- dal 06/10/2008



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi della documentazione reperita si evincono le seguenti informazioni su:

IMMOBILE: Appartamento ubicato in Sestu censito al N.C.E.U. al foglio 35, mappale 3336, subalterno 3.

1] **TRASCRIZIONE**

Data: 13/01/2017 – Registro Particolare 999, Registro Generale 1201
Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO – Rep. 6517/2016 del 02/12/2016

Verbale di pignoramento immobili

IMMOBILE: Appartamento ubicato in Sestu censito al N.C.E.U. al foglio 35, mappale 825, subalterno 2.

1] **TRASCRIZIONE**

Data: 07/04/2001 – Registro Particolare 9350, Registro Generale 12773
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Rep. 40/17 del 19/06/1998

Certificato di denunciata successione

2] **TRASCRIZIONE**

Data: 07/04/2001 – Registro Particolare 9351, Registro Generale 12774
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Rep. 41/17 del 19/06/1998

Certificato di denunciata successione

3] **TRASCRIZIONE**

Data: 21/11/2001 – Registro Particolare 35445, Registro Generale 46525
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 55691/16213 del 24/10/2001

Compravendita

4] **TRASCRIZIONE**

Data: 21/11/2001 – Registro Particolare 35446, Registro Generale 46526
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 55691/16213 del 24/10/2001

Compravendita

5] **TRASCRIZIONE**

Data: 21/11/2001 – Registro Particolare 35447, Registro Generale 46527
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 55691/16213 del 24/10/2001

Accettazione tacita eredità

6] **TRASCRIZIONE**

Data: 19/06/2002 – Registro Particolare 23907, Registro Generale 29974
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 55691/16213 del 24/10/2001

Accettazione tacita eredità

7] **TRASCRIZIONE**

Data: 19/06/2002 – Registro Particolare 23908, Registro Generale 29975
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 55691/16213 del 24/10/2001

Accettazione tacita eredità

8] **ISCRIZIONE**

Data: 24/06/2002 – Registro Particolare 2986, Registro Generale 30462
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 57281/16943 del 19/06/2002

Ipoteca volontaria

- Annotazione n.6464 del 14/10/2003 (erogazione a saldo)
- Comunicazione n.3116 del 16/07/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/07/2018
- Cancellazione totale eseguita in data 02/08/2018

9] **TRASCRIZIONE**

Data: 24/06/2002 – Registro Particolare 24274, Registro Generale 30463
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 57281/16493 del 19/06/2002

Costituzione di vincolo

10] **ISCRIZIONE**

Data: 05/07/2002 – Registro Particolare 3244, Registro Generale 32522
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 57394/16991 del 03/07/2002

Ipoteca volontaria

- Annotazione n.6463 del 14/10/2003 (erogazione a saldo)

11] **TRASCRIZIONE**

Data: 05/07/2002 – Registro Particolare 25751, Registro Generale 32523
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 57394/16991 del 03/07/2002

Costituzione di vincolo

12] **ISCRIZIONE**

Data: 14/08/2007 – Registro Particolare 6747, Registro Generale 34488
Pubblico Ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA – Rep. 2007/621 del 01/08/2007

Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale

IMMOBILE: Appartamento ubicato in Sestu censito al N.C.E.U. al foglio 35, mappale 825, subalterno 3.

1] TRASCRIZIONE

Data: 07/04/2001 – Registro Particolare 9350, Registro Generale 12773
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Rep. 40/17 del 19/06/1998
Certificato di denunciata successione

2] TRASCRIZIONE

Data: 07/04/2001 – Registro Particolare 9351, Registro Generale 12774
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Rep. 41/17 del 19/06/1998
Certificato di denunciata successione

3] TRASCRIZIONE

Data: 21/11/2001 – Registro Particolare 35445, Registro Generale 46525
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 55691/16213 del 24/10/2001
Compravendita

4] TRASCRIZIONE

Data: 21/11/2001 – Registro Particolare 35446, Registro Generale 46526
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 55691/16213 del 24/10/2001
Compravendita

5] TRASCRIZIONE

Data: 21/11/2001 – Registro Particolare 35447, Registro Generale 46527
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 55691/16213 del 24/10/2001
Accettazione tacita eredità

6] TRASCRIZIONE

Data: 19/06/2002 – Registro Particolare 23907, Registro Generale 29974
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 55691/16213 del 24/10/2001
Accettazione tacita eredità

7] TRASCRIZIONE

Data: 19/06/2002 – Registro Particolare 23908, Registro Generale 29975
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 55691/16213 del 24/10/2001
Accettazione tacita eredità

8] ISCRIZIONE

Data: 24/06/2002 – Registro Particolare 2986, Registro Generale 30462
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 57281/16943 del 19/06/2002

Ipoteca volontaria

- Annotazione n.6464 del 14/10/2003 (erogazione a saldo)
- Comunicazione n.3116 del 16/07/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/07/2018
- Cancellazione totale eseguita in data 02/08/2018

9] **TRASCRIZIONE**

Data: 24/06/2002 – Registro Particolare 24274, Registro Generale 30463
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 57281/16493 del 19/06/2002

Costituzione di vincolo

10] **ISCRIZIONE**

Data: 05/07/2002 – Registro Particolare 3244, Registro Generale 32522
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 57394/16991 del 03/07/2002

Ipoteca volontaria

- Annotazione n.6463 del 14/10/2003 (erogazione a saldo)

11] **TRASCRIZIONE**

Data: 05/07/2002 – Registro Particolare 25751, Registro Generale 32523
Pubblico Ufficiale SECHI GIANMASSIMO – Rep. 57394/16991 del 03/07/2002

Costituzione di vincolo

12] **ISCRIZIONE**

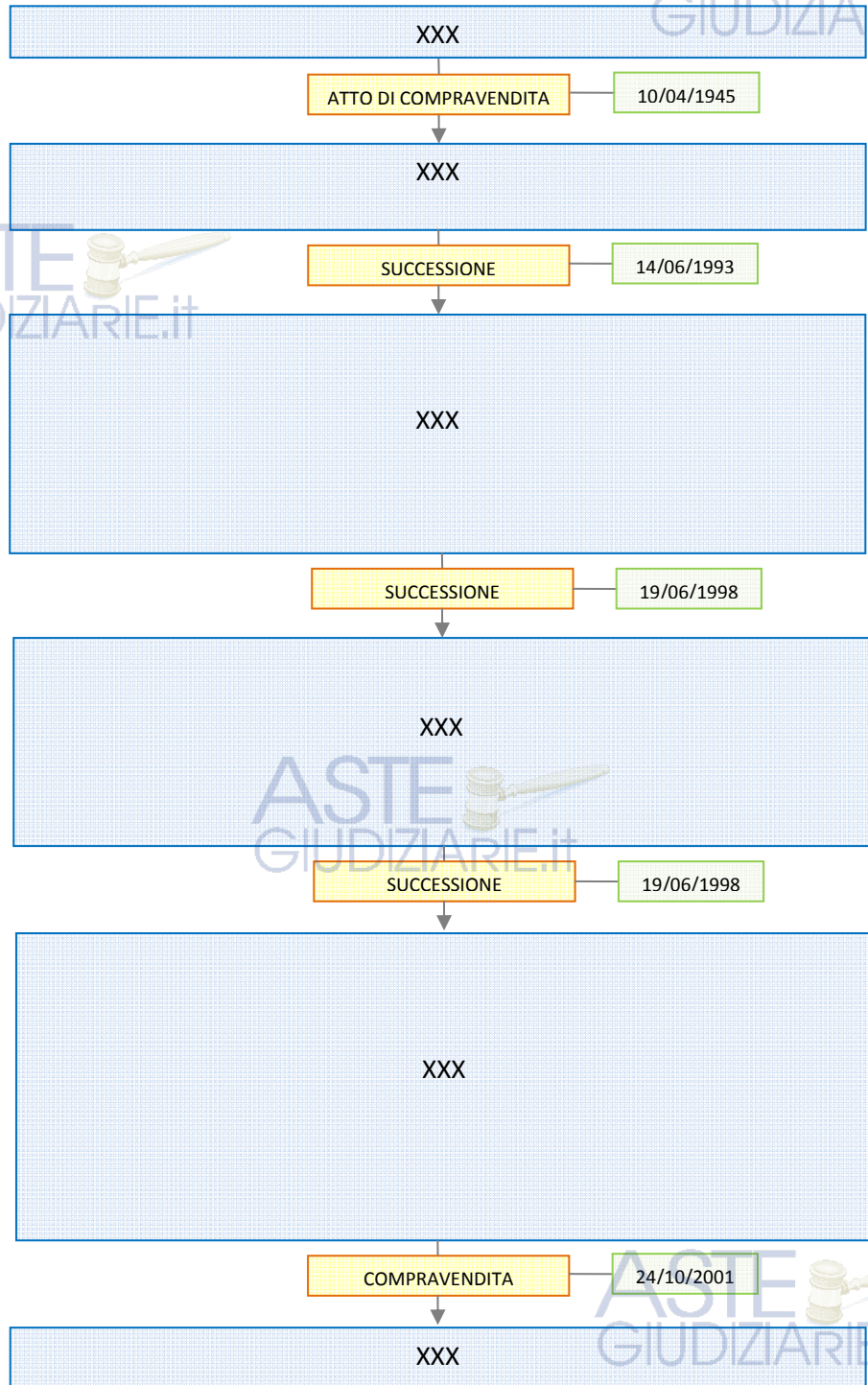
Data: 14/08/2007 – Registro Particolare 6747, Registro Generale 34488
Pubblico Ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA – Rep. 2007/621 del 01/08/2007

Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale

- **QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA**

Al fine di individuare correttamente lo schema storico completo, relativo ai proprietari dell'immobile oggetto dell'alienazione e verificarne la congruenza con la legislazione vigente si riportano, secondo la cronologia dei fatti, i vari passaggi di proprietà avvenuti. In data 15/02/2022 presso la Conservatoria di Cagliari si procedeva con la ricerca negli archivi informatizzati, estraendo la documentazione aggiornata dalla quale risulta il seguente elenco sintetico delle formalità pendenti sul bene.

Appartamento (A/3) in Sestu, Piazza San Salvatore n.18, in N.C.E.U. al foglio 35, mappale 3336, subalterno 3.



STATO CIVILE ESECUTATO

Il sottoscritto consulente in data 13/11/2020 ha presentato formale istanza al Comune di Sestu - Stato civile/anagrafe mediante P.E.C., al fine di ottenere i seguenti documenti:

- Certificato di residenza;
- Certificato stato civile;
- Estratto del registro di matrimonio con annotazioni;

a nome di XXX nata a XXX il XXX.

In data 17/11/2020 il Comune di Sestu inoltrava mediante P.E.C. allo scrivente il certificato di residenza e stato civile nonché l'estratto di matrimonio che si allegano alla presente relazione.

Nella documentazione richiesta nella quale si attesta che:

- XXX è nata a XXX il XXX (atto n.89, parte 1, serie A - anno 1958 - Comune di Sestu) - C.F. XXX;
- risulta di stato libero per decesso del coniuge XXX a XXX dal XXX;
- risulta iscritta all'indirizzo: Piazza San Salvatore n.18 - Sestu
- atto di matrimonio n.43, parte 2, serie A tra XXX nata a XXX il XXX (atto n.89, parte 1, serie A - anno 1958) e XXX nato a XXX il XXX (atto n.14, parte 1, serie A - anno 1956)

Non risultano annotazioni.

2.3. QUESITO N. 3**DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE****FIGURA 6** - Individuazione della posizione dell'immobile oggetto di causa.

L'immobile in oggetto, la cui proprietà è di XXX (quota 1/1), si trova nel Comune di Sestu ed in specifico presso la Piazza San Salvatore al civico n.17 al piano primo; il bene è parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari con annesso piano interrato (**Figura 6**). L'attuale configurazione edilizia del bene e la disposizione dei vani interni risulta pressoché aderente con quanto indicato nel progetto di nuova costruzione del fabbricato (ad uso abitativo) con Concessione edilizia n.119 del 05/07/2001, ma presenta anche alcune difformità in particolare inerenti le altezze interne, le aperture verso l'esterno, la superficie coperta e incongruenze nella pertinenza (cantina). La zona in cui ricade il fabbricato in oggetto, presenta una morfologia pressoché pianeggiante; l'unità immobiliare risulta ubicata nel centro storico del paese (zona "A" - Centro matrice), per lo più contraddistinta dalla presenza di unità immobiliari a carattere residenziale.

L'immobile fa parte di un fabbricato costituito da due livelli fuori terra in cui sono presenti due unità ad uso abitativo (PT-P1) e un livello interrato ad uso cantina; nello specifico il bene è situato al piano primo, con affaccio diretto sulla Piazza San Salvatore dal prospetto principale, e sul cortile interno mentre gli altri prospetti sono in aderenza ad altri lotti; l'accesso al

fabbricato avviene dalla viabilità pubblica. Il complesso edilizio è dotato di recinzione e cortile ad uso parcheggio non di pertinenza del presente immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

UNITA' IMMOBILIARE

L'unità residenziale al piano primo, è costituita cucina-pranzo, servizio igienico, disimpegno, studio, due camere, tre balconi. L'accesso all'immobile è garantito da una scala esterna di pertinenza esclusiva realizzata con struttura portante in cemento armato non rifinita ma tenuta allo stato grezzo. L'area cortilizia interna accessibile direttamente da un ingresso pedonale e uno carrabile direttamente dalla viabilità pubblica, utilizzata anche per il posteggio auto, non è di pertinenza del predetto immobile se non per la porzione necessaria al collegamento tra scala e ingresso al lotto (**Figura 7**).



FIGURA 7 - Prospetto principale

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta internamente in buono stato di manutenzione e conservazione, caratterizzato da alcuni particolari che ne mostrano l'avvenuto intervento di nuova realizzazione in tempi recenti (2001). La parte esterna dell'edificio è in sufficiente stato conservativo anche se presenta alcuni evidenti segni di degrado dovuti all'azione degli agenti atmosferici (lesioni superficiali in corrispondenza della soletta di copertura del balcone della cucina, scrostatura della tinta e intonaco nella parte della soletta di copertura del balcone di entrambe le camere da letto per effetto di fenomeni infiltrativi e in genere nelle parti strutturali a sbalzo); essa risulta completamente intonacata e rifinita con tinteggiatura a tinte chiare (rosa/arancione pastello) nelle tamponature, mentre i balconi sono rifiniti con effetto "spugnato" dello stesso cromatismo. Le fasce marcapiano e la cornice del sistema di copertura presentano una colorazione sul grigio. Sono presenti localizzati segni di deterioramento delle murature per ciò che riguarda il quadro fessurativo, ma di lievissima entità e per lo più riguardanti lo strato superficiale della finitura. Le aperture dell'immobile verso l'esterno non presentano alcuna rifinitura particolare e, ad occhio, alcun grave difetto evidente.

La parte interna dell'immobile è in ottime condizioni, ad eccezione del soffitto del vano adibito a studio nel quale si rinviene, una lesione con sviluppo accentuato ma di ampiezza molto limitata.

I pavimenti dell'immobile della medesima tipologia per tutto l'immobile, sono posati su tutta la superficie dell'unità immobiliare e si presentano in buono stato di conservazione. L'ambiente nel suo complesso è sufficientemente curato; le rifiniture risultano di sufficiente qualità e ben realizzate. I rivestimenti delle pareti verticali della cucina e dei servizi igienici (solo nel servizio igienico sono stati posati su tutto il perimetro del relativo vano, mentre nella cucina solamente nella fascia in corrispondenza della zona operativa ove c'è il piano cottura e il lavello) sono in buono stato conservativo con gli elementi ben connessi alla muratura. Gli infissi interni ed esterni (dotati di tapparelle) sono in PVC effetto legno, funzionanti e in buone condizioni di conservazione; gli impianti idrici del servizio igienico si presentano di recente realizzazione e in uso, come il resto degli impianti. L'unità è dotata di tre balconi, due dei quali prospicienti la Piazza San Salvatore e uno con fronte sul cortile interno. I pluviali apparentemente sono in buono stato manutentivo e ben connessi alla struttura.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto consiste in un fabbricato costituito da immobili ad uso residenziale; l'unità è ubicata al piano primo. Le uniche parti comuni sono identificabili nella scala esterna che dal cortile conduce alle cantine al piano interrato. Il percorso di accesso alla scala è inteso come una servitù di passaggio all'interno di un cortile di pertinenza di altra proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto accertato dal C.T.U. i passaggi di accesso sopra menzionati e visionati in fase di sopralluogo, sono di utilizzo condiviso tra i proprietari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONE

Dai documenti estratti dall'ufficio tecnico del Comune di Sestu non è stato possibile reperire informazioni sulle fondazioni presenti.

STRUTTURA

Dai medesimi documenti si è potuto rilevare che la struttura dell'edificio è costituita da telai multipli in cemento armato e completamento in muratura portante. Il solaio di interpiano e il solaio di copertura sono del tipo misto in latero-cemento. Non si rilevano ulteriori informazioni inerenti la struttura portante del fabbricato.

ALTEZZE

L'unità residenziale presenta una porzione del fabbricato con copertura a falda unica e un'altra porzione a due falde in posizione ortogonale alla prima. Le altezze interne risultano essere differenti da quanto definito in progetto; tale situazione però non ha comportato alcun incremento della volumetria realizzata rispetto a quelle assentita.

MURATURE

Le murature di tamponamento si trovano in buono stato manutentivo, intonacate e tinteggiate sia nella parte interna che in quella esterna; nelle pareti esterne si evidenziano locali lesioni della parte superficiale della muratura. Gli spessori rilevati delle murature di tamponamento sono circa pari a 24 cm mentre gli elementi divisori interni hanno spessore pari a 10 cm. Tali murature sono rifinite con intonaco e tinteggiatura secondo una tonalità chiara tendente al colore giallo pastello. I balconi presentano un solaio di calpestio rifinito di colore bianco con chiusura "cieca" mediante parapetto in muratura intonacato e tinteggiato con cromatismo di colore rosa/arancio del tipo spugnato.

All'interno dell'unità, non si riscontrano segni di umidità ma solo nella parti esterne in corrispondenza dei soffitti dei balconi (solaio di copertura). Le murature interne sono così rifinite: lo studio, il disimpegno e il servizio igienico (nella porzione non rivestita a parete) risultano rifinite con tinteggiatura di colore chiaro (chiaro) così come il soffitto di tutto l'immobile. Le pareti della cucina sono interamente tinteggiate con colore sul rosa/arancio, quelle della camera 2 di colore giallo pastello e la camera 1 con tonalità sul bianco ma con una parete verde pastello.

Le aperture verso l'esterno non presentano alcuna particolare rifinitura (elementi in pietra, ...) che ne delimiti l'ingombro se non una soglia realizzata con elementi in marmo di colore chiaro. Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni laterizi intonacati, tinteggiati e rivestiti nella parte inferiore con zocchetto battiscopa in grès di colore simile al cromatismo della relativa pavimentazione.

RIVESTIMENTI

La tipologia della pavimentazione e i relativi cromatismi sono i medesimi per tutto l'immobile ad eccezione dei balconi. La finitura è del tipo in grès di forma quadrata con cromatismi sull'arancio pastello; il battiscopa è del medesimo colore del pavimento. I balconi sono dotati di una differente finitura con piastrelle in grès di forma rettangolare e con cromatismo sul grigio. La cucina mostra un rivestimento a parete formato da elementi quadrati di colore chiaro con decorazioni floreali su una porzione delle pareti ed in specifico nell'area su cui è presente il lavello e il piano cottura.

SANITARI - SERRAMENTI

I sanitari dei servizi igienici si presentano in buono stato di conservazione. I serramenti esterni, tutti in legno di colore marrone scuro sono dotati di soglie in marmo; essi appaiono in discrete condizioni, funzionanti. Tutte le finestre e le portefinestre sono in vetrocamera e dotate di persiane della medesima tipologia. Le porte interne, tutte del tipo ad anta battente sono della tipologia "cieca" in legno scuro ad eccezione della cucina che invece è dotata di porta del tipo "vetrato" ancora in legno scuro. La porta d'ingresso al piano terra è del tipo cieco, in legno color marrone scuro, a battente con spranga verticale in acciaio di rinforzo, in buone condizioni di manutenzione.

SCALE

La scala esterna di collegamento tra l'ingresso al lotto dal piano terra e il piano primo è realizzata con telaio in cemento armato a una rampa, priva di rivestimento nelle pedate e alzate, resa confortevole e sicura da apposito corrimano in muratura fissato alla rampa su un solo lato.

TERRAZZA - BALCONE - CORTILE

L'immobile è dotato di tre balconi e una porzione di cortile interno che collega il cancello pedonale alla rampa di scale esterna.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non è presente la gestione condominiale; tutti i condomini appartengono alla medesima famiglia.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

L'abitazione è parzialmente dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento; è presente infatti una sola unità esterna ubicata nel balcone della camera 1 con split interno in cucina. Tutto il resto dell'immobile è dotato di sistema di riscaldamento mediante radiatori posizionati negli ambienti principali (studio, camera 1, camera 2, cucina). L'impianto idrosanitario è ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale e il riscaldamento dell'acqua avviene mediante scaldabagno elettrico, ubicato nel balcone della camera 1. Gli impianti ad un prima vista sembrano funzionanti. L'impianto elettrico autonomo possiede quadro elettrico murato vicino all'ingresso; i fili passano internamente alla muratura e la rete di illuminazione, servizi generali, prese, interruttori sono in quantità adeguata per il tipo di esercizio. L'unità è dotata di impianto citofonico posizionato nell'ingresso. Non è stato possibile reperire le certificazioni di regolare esecuzione degli impianti. Il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia e vasca. L'impianto fognario scarica verso la rete pubblica.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

L'immobile possiede aperture verticali su tre lati: sulla parete con affaccio sul cortile interno (da cui si osserva anche la piazza pubblica), sul prospetto principale prospiciente la viabilità pubblica e sul prospetto posteriore che si affaccia anch'esso sul cortile interno. La disposizione dei vani è così strutturata: camera 1 e cucina/pranzo verso sud-est, studio e camera 2 verso nord-ovest -est, servizio igienico orientato verso nord-est.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

L'immobile risulta ubicato nella zona centrale di Sestu, realizzato su un'area a morfologia pianeggiante in una zona caratterizzata perlopiù da unità immobiliari a carattere residenziale. Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti alcuni esercizi commerciali di base; l'area consente una buona accessibilità ai servizi pubblici presenti nelle vicinanze e ai collegamenti di trasporto pubblico.

2.4. QUESITO N. 4

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

- immobile al piano 1-S1-T, sito in Comune di Sestu (CA), Piazza San Salvatore n.14, censito in catasto al N.C.E.U. al foglio 35, part. 3366, sub.3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5.

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

I dati indicati nella documentazione agli atti possono essere considerati corretti ma rispetto alla situazione in sito il civico dell'immobile risulta essere differente. Durante le operazioni peritali di verifica, si è potuto constatare che l'accesso all'immobile può avvenire dal civico n.17 ove è presente un ingresso pedonale. L'immobile è ubicato al piano primo del maggior fabbricato come correttamente individuato nella planimetria catastale ma dove ancora è indicato il civico 14; ciò indica che la situazione catastale deve essere aggiornata con lo stato di fatto.

In ogni caso la variazione del civico non pregiudica la corretta individuazione dell'immobile. Pertanto è possibile affermare che i dati presenti negli atti dell'esecuzione consentono l'individuazione dell'immobile e la descrizione sintetica con i dati dei beni contenuti nel pignoramento e gli identificativi catastali corrispondono a quelli attuali. Dall'analisi dei documenti esecutivi agli atti, dalle ricerche catastali e ipotecarie del bene in oggetto effettuate dal sottoscritto C.T.U., si è rilevato che l'immobile, all'atto di acquisto a favore del debitore XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX (Atto di Compravendita - Rep. n.55691/16213 del 24/10/2001, trascrizione del 21/11/2001, Registro Particolare 35446, Registro Generale 46526), risultava censito al N.C.E.U. del Comune di Sestu:

- Foglio 35, mappale 825, sub. 3.

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

Sestu - N.C.E.U. Foglio 35, Mappale 825, Sub. 3

VARIAZIONE del 21/04/1998 in atti dal 21/04/1998
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. B00992.1/1998)21/04/1998

Foglio 35, mappale 825, subalterno 3 – Piazza San Salvatore 14 - Piano T-1
Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6, Rendita € 309,87

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di
superficie.

Foglio 35, mappale 825, subalterno 3 – Piazza San Salvatore 14 - Piano T-1
Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Sup. 97 m², Rendita € 309,87

VARIAZIONE del 19/06/2008 Pratica n. CA0339795 in atti dal
19/06/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 26332.1/2008)

Foglio 35, mappale 825, subalterno 3 – Piazza San Salvatore 14 - Piano T-1
Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Sup. 97 m², Rendita € 309,87

COSTITUZIONE del 06/10/2008 protocollo n. CA0501379 in
atti dal 06/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4217.1/2008)

Foglio 35, mappale 3336, subalterno 3 – Piazza San Salvatore 14 - Piano 1-S1-T
Categoria A/3 - Classe 3 - Vani 5,5, Rendita € 340,86

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO protocollo n. CA0434613 in atti dal
06/10/2009

Foglio 35, mappale 3336, subalterno 3 – Piazza San Salvatore 14 - Piano 1-S1-T
Categoria A/3 - Classe 3 - Vani 5,5, Rendita € 340,86

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di
superficie.

Foglio 35, mappale 3336, subalterno 3 – Piazza San Salvatore 14 - Piano 1-S1-T
Categoria A/3 - Classe 3 - Vani 5,5 - Sup. 91 m², Rendita € 340,86

2.5.

QUESITO N. 5

In data 12/11/2020, 09/12/2020 e 16/05/2022 il sottoscritto C.T.U. effettuava accesso presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio competente, al fine di verificare ed acquisire tutta la documentazione catastale riguardante l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Dall'analisi della documentazione si sono potute trarre le seguenti conclusioni:

STATO	DESCRIZIONE
✓	<p><i>Gli identificativi catastali (visura immobile)</i> della proprietà sono corretti e congrui con i dati contenuti nella documentazione agli atti (pignoramento) e rispetto alla situazione reale. Si rileva semplicemente un'incongruenza con il civico dell'immobile riportato in visura al n.14 mentre nella realtà è il n.17 (accesso pedonale). Il soggetto intestato è XXX così come agli atti.</p>
✓	<p><i>L'estratto di mappa</i> relativo al fabbricato (mappale 3336 al foglio 35 al N.C.T.) e comprendente tutto il corpo di fabbrica, appare essere sommariamente coerente con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U..</p>
✗	<p>La <i>planimetria catastale</i> non è perfettamente coerente con lo stato di fatto rilevato dal medesimo C.T.U., in occasione del sopralluogo effettuato presso l'immobile.</p> <p>La sagoma è pressoché aderente allo stato di fatto, in considerazione dei valori di tolleranza consentiti dalla norma, ma ci sono delle incongruenze relative sia alle conformazioni dei balconi e della scala di accesso all'immobile che nella dimensione e nel posizionamento delle aperture verso l'esterno nonché nel posizionamento dei tramezzi.</p> <p>Vi è inoltre una difformità in relazione all'altezza media utile dichiarata in atti pari a 2,70 m. In realtà non esiste un'altezza media per la conformazione della copertura, la quale presenta differenti altezze per porzioni in funzione dell'orientamento delle falde.</p> <p>La cantina al piano interrato mostra una sagoma non conforme rispetto alla configurazione catastale con superficie utile in decremento rispetto a quanto dichiarato. Si osservano delle tramezzature interne non previste e incongrue dimensioni/posizionamenti delle aperture verso l'esterno.</p>

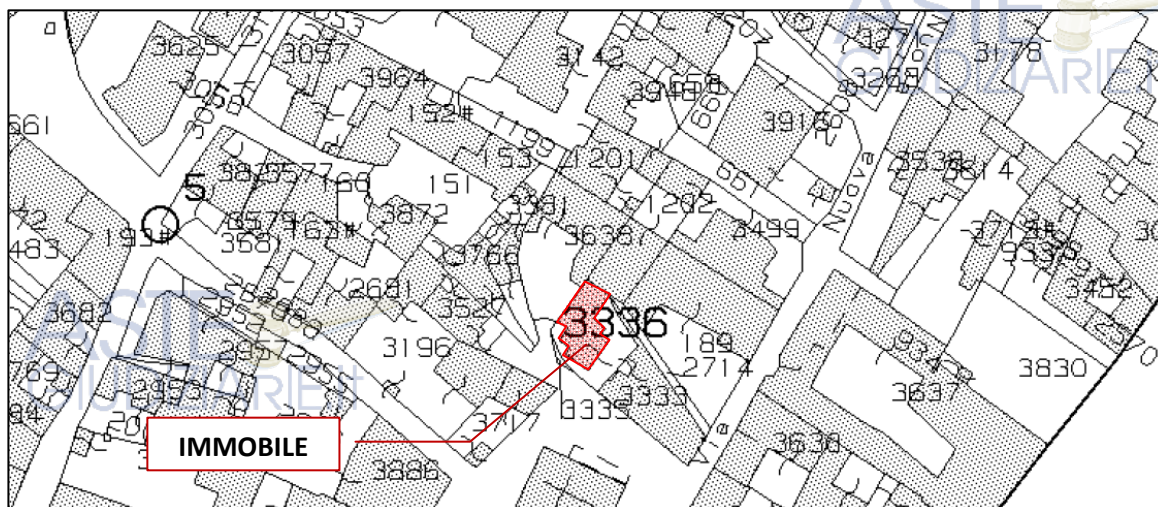


FIGURA 8 - Estratto di mappa catastale. Indicazione della conformazione del lotto.

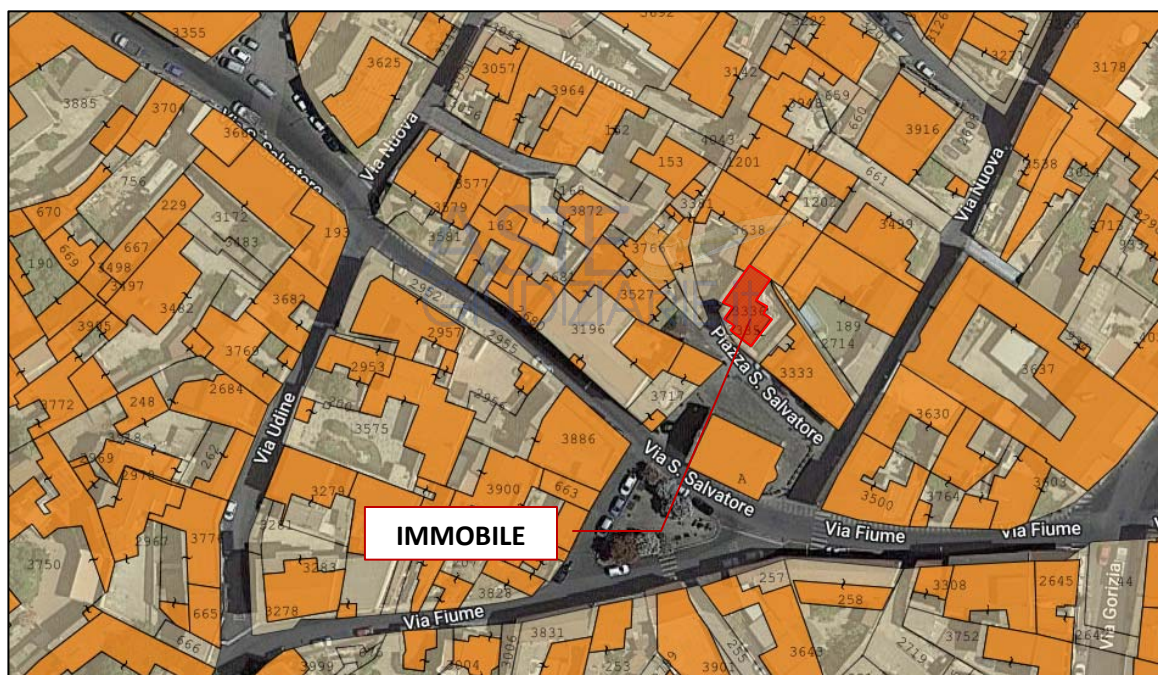


Figura 9 - Estratto di mappa catastale con sovrapposizione su ortofoto.

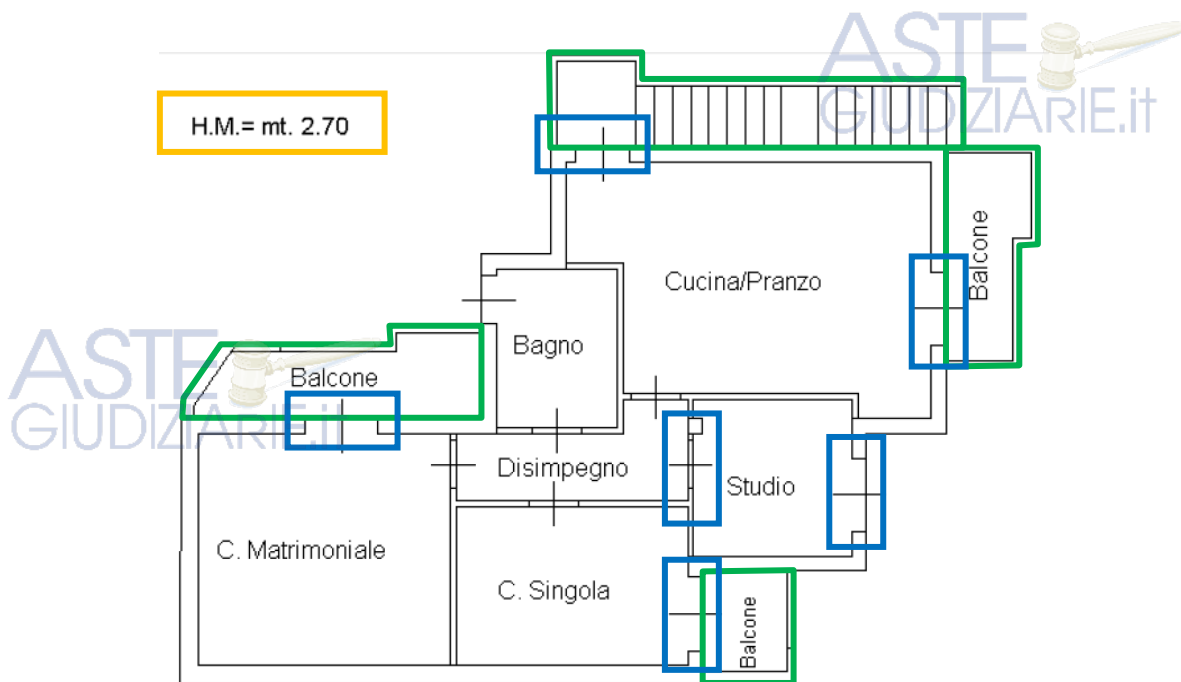


FIGURA 10 - Planimetria catastale con indicazione della sagoma dell'immobile.

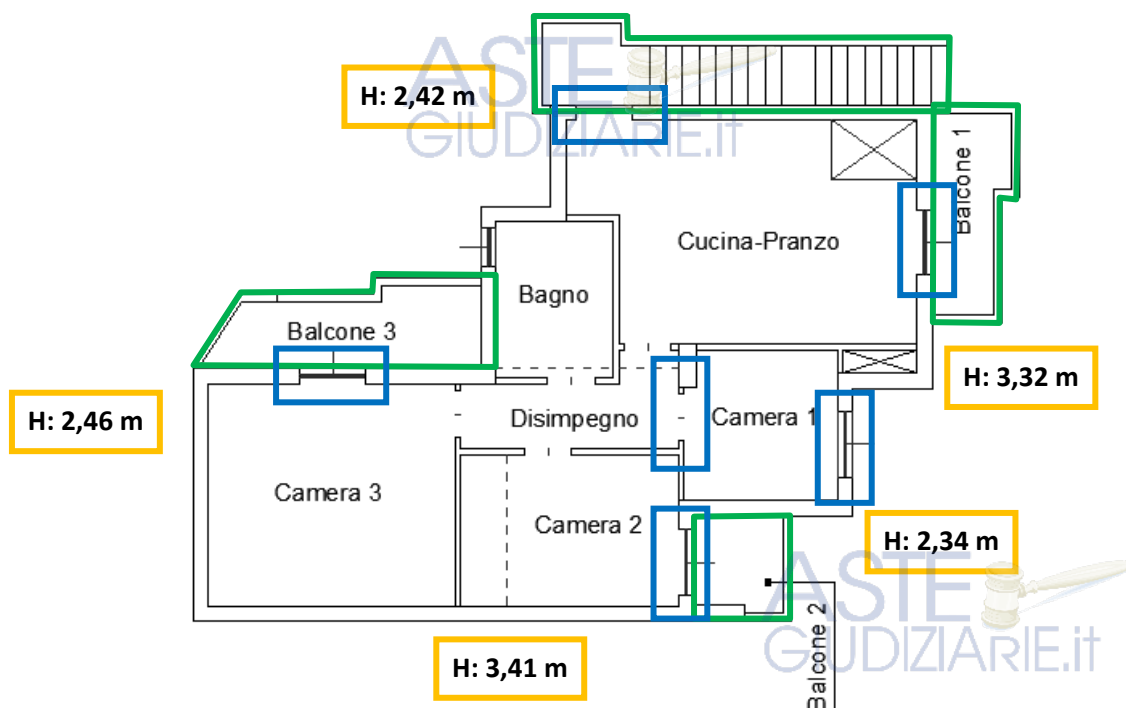


FIGURA 11 - Planimetria stato di fatto con indicazione della sagoma dell'immobile.

H.= mt. 2.50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

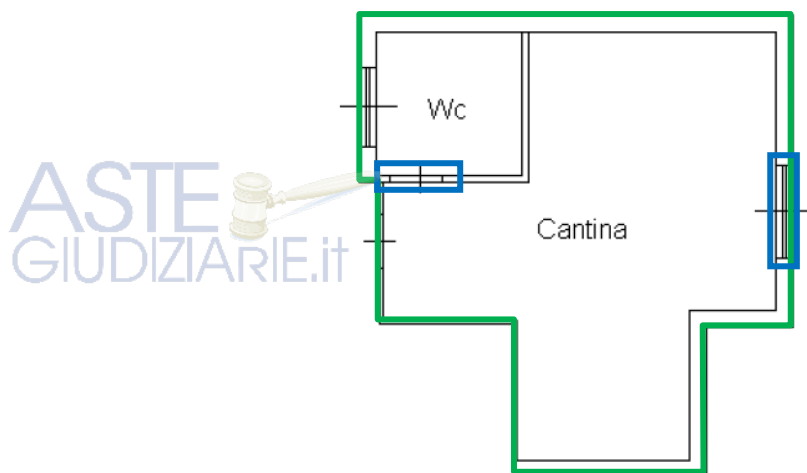


FIGURA 12 - Planimetria catastale con indicazione della sagoma della cantina.

Hm = 2.49 m

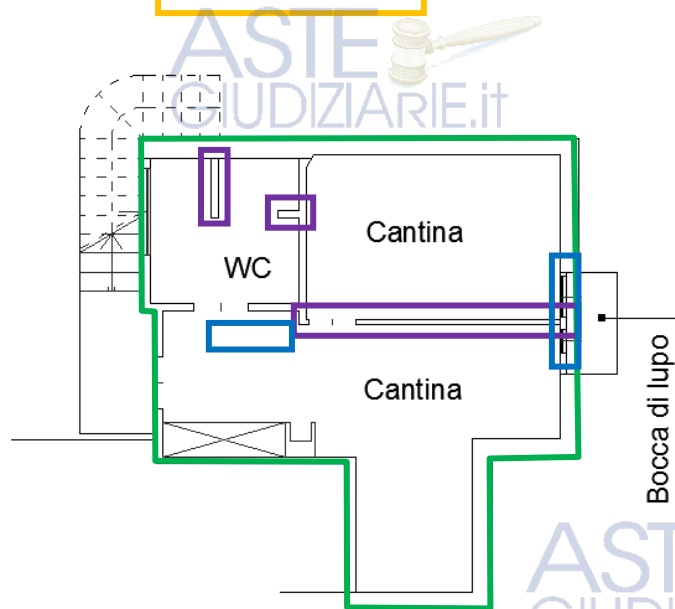


FIGURA 13 - Planimetria stato di fatto con indicazione della sagoma della cantina.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.6. QUESITO N. 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.6.1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO

1

IMMOBILE, SESTU, PIAZZA SAN SALVATORE N.14 - PIANO PRIMO

L'immobile (e il relativo fabbricato) insiste su un'area compresa nella Zona Omogenea A – Centro di antica e prima formazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Sestu.



FIGURA 14 – Fotografia aerea dell'area di ubicazione dell'immobile presso il Comune di Sestu.
(Anno 2022 – Fonte: Google Earth)

Per tale zona, le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) agli artt. 3 e 4bis indicano quanto segue:

TITOLO I - "Art. 3 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO"

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 il P.U.C. individua le seguenti zone omogenee nell'agglomerato urbano:

Zona "A" – Centro di antica e prima formazione

Art. 4 bis - ZONA A - CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

a) Individuazione. La zona "A" riguarda le aree relative al "centro di antica e prima formazione" (con esclusione delle zone di riqualificazione) individuate nella Tav. 3 e nelle Tavv. 4a, 4b, 4c e 4d del P.U.C., ai sensi dell'art. 52 punto 1 lett. a delle Norme di Attuazione del P.P.R. (D.P.G.R. N° 82 del 7/9/2006).

b) Obiettivi. Sino alla predisposizione del piano attuativo della zona "A" sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 12 del P.P.R., nonché di ristrutturazione edilizia interna.

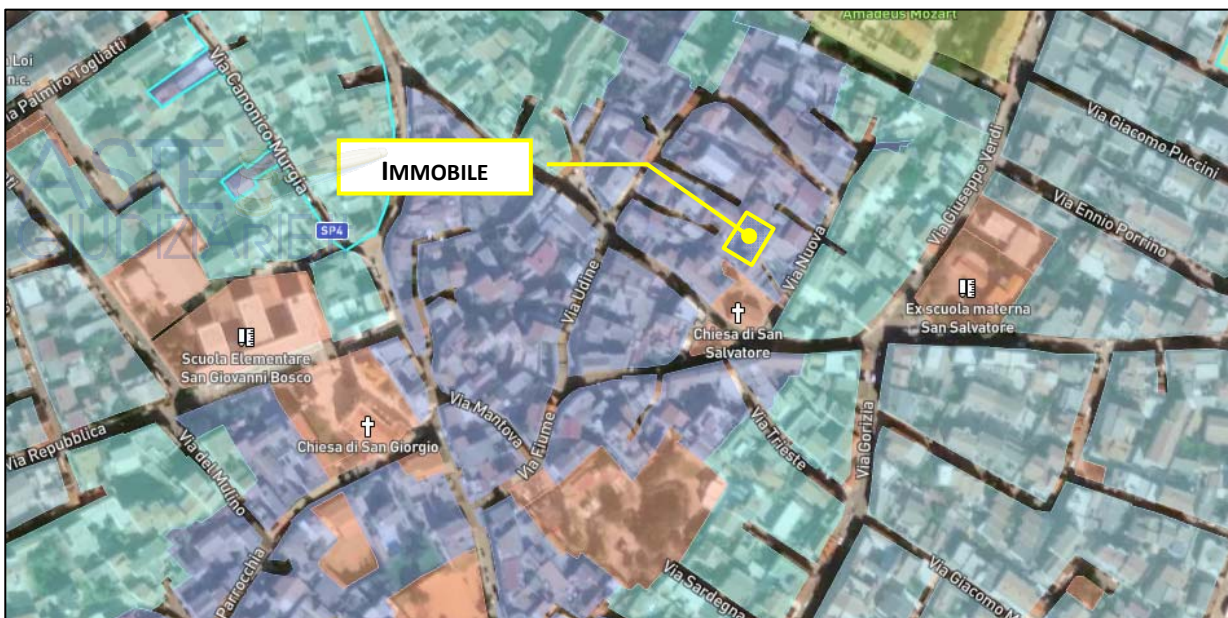


FIGURA 15 – Estratto generale della zonizzazione del Comune di Sestu con indicazione immobile.



FIGURA 16 – Estratto di dettaglio della zonizzazione del Comune di Sestu con indicazione immobile.

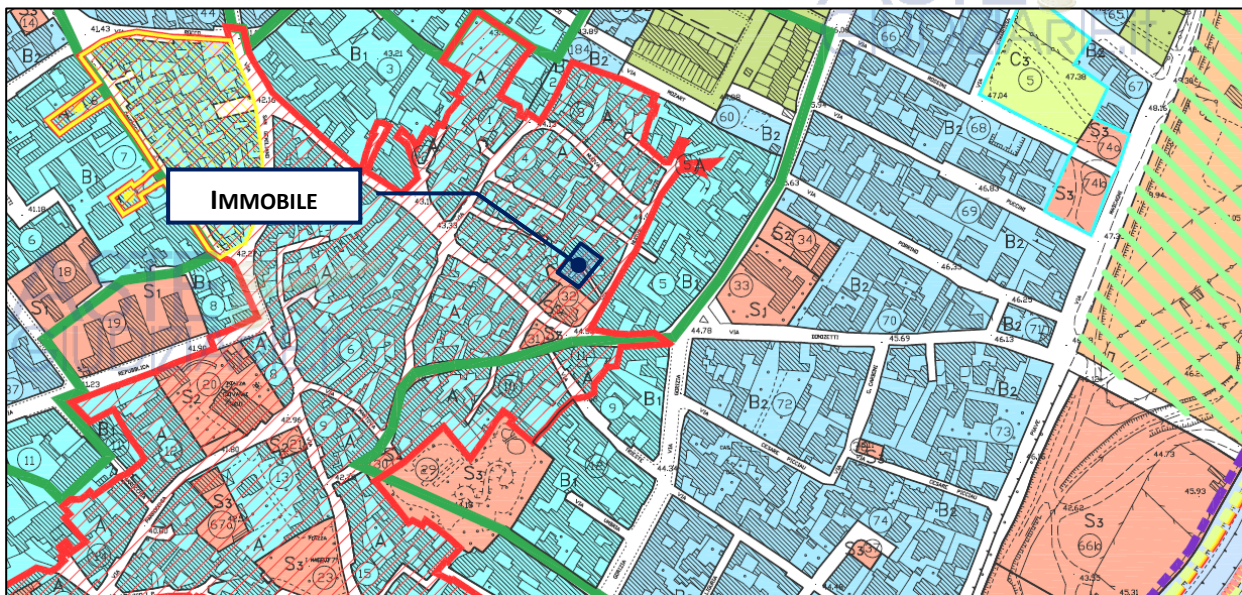


FIGURA 17 - Tav. 3: Mappa generale perimetro verificato del centro di prima e antica formazione (zona A inserita a seguito di prescrizione derivante dalla determinazione n.2564/DG del 24/11/2009).

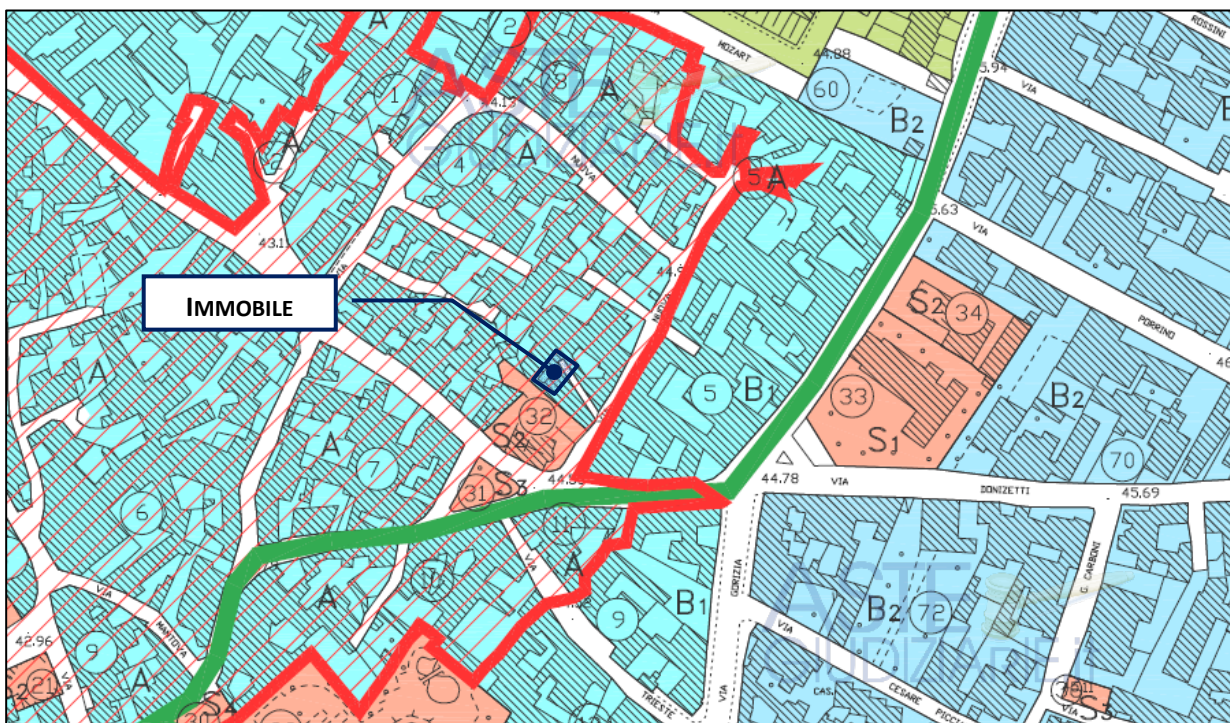


FIGURA 18 - Tav. 3: Mappa di dettaglio perimetro verificato del centro di prima e antica formazione (zona A inserita a seguito di prescrizione derivante dalla determinazione n.2564/DG del 24/11/2009).



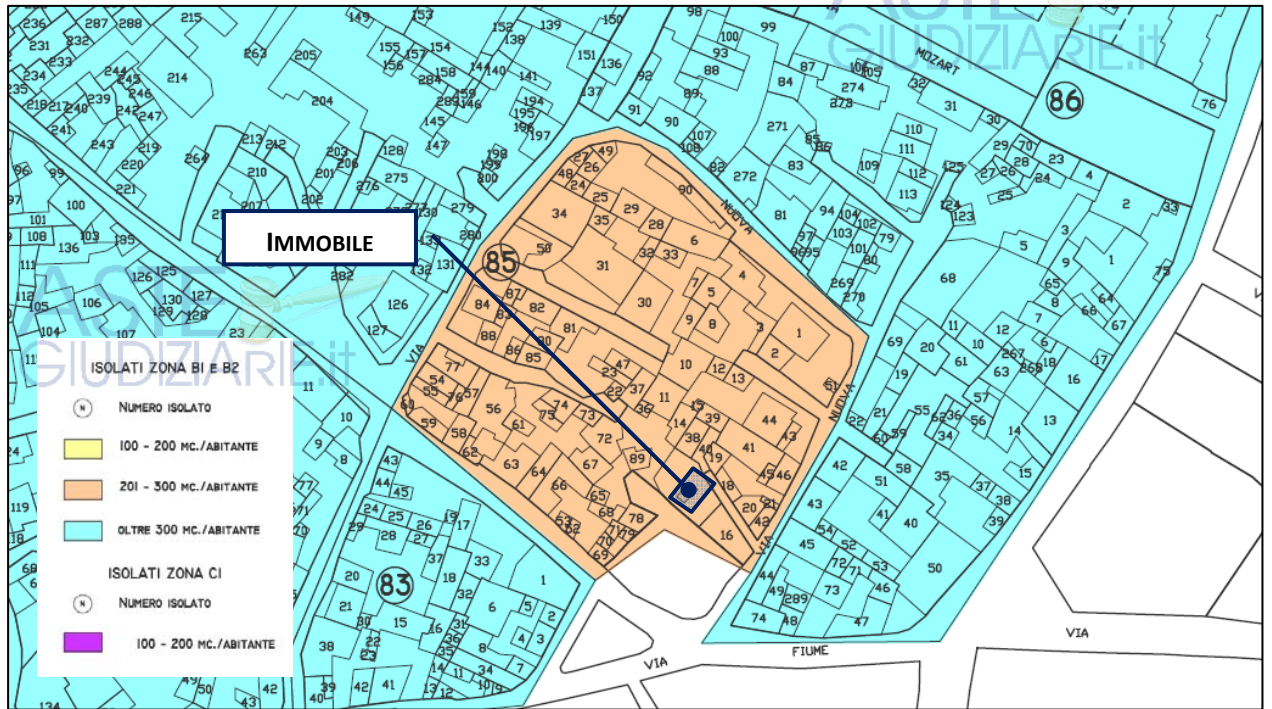


FIGURA 19 - Tav. 5: Indicazione volumi per abitante. Isolato n.85.



FIGURA 20 - Tav. 7C - Urbanizzazioni (Servizi, Verde attrezzato e viabilità).

2.6.2. REGOLARITÀ EDILIZIA

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

Da quanto ricevuto dal sottoscritto C.T.U. in data 22/06/2021, su richiesta trasmessa mediante posta elettronica certificata (P.E.C.) in data 27/04/2021, sono state reperite informazioni tecniche relative al fabbricato. Si premette che tale richiesta è stata inoltrata all'Archivio dell'Edilizia Privata. Al fine di effettuare le necessarie verifiche inerenti la regolarità edilizia dell'immobile si sono estratti i seguenti documenti:

ARCHIVIO EDILIZIA PRIVATA

1] Concessione edilizia a sanatoria n.119 del 05/07/2001 - Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale in Piazza San Salvatore

- a] Relazione tecnica;
- b] Relazione tecnico-descrittiva eliminazione barriere architettoniche;
- c] Tavola Unica contenente:
 - Planimetria catastale;
 - Planimetria generale;
 - Pianta tipo piano scantinato;
 - Pianta piano terra;
 - Pianta piano primo;
 - Pianta piano copertura;
 - Sezione;
 - Prospetti;
 - Recinzione;
 - Calcolo superfici e volumi;
 - Schema allaccio fognario.

Il Comune di Sestu non ha trasmesso al sottoscritto alcun certificato di abitabilità/agibilità. Sull'immobile non è stata pertanto reperita alcuna documentazione inerente i certificati di conformità impiantistici.

2.6.3. ANALISI DI CONFORMITÀ

Dall'analisi degli elaborati progettuali inerenti l'ultimo progetto approvato (Concessione Edilizia n.119 del 05/07/2001 per realizzazione nuovo fabbricato) e i rilievi effettuati sull'immobile durante il sopralluogo del 15/10/2021, si sono riscontrate le seguenti incongruenze:

Confronto tra la situazione di progetto e la situazione attuale dell'immobile in oggetto

CONFORMITÀ		DESCRIZIONE
NO	SI	
	✓	La sagoma dell'immobile è pressoché aderente in riferimento a quanto previsto in progetto; ci sono delle leggere differenze che rientrano entro i limiti accettati e previsti dalle tolleranze di cantiere (L. R. 23/10/1985, n. 23 - Art. 7 bis, D.P.R. 380/2001, art.34/bis - Tolleranze edilizie).
✗		La posizione di alcuni elementi divisorii interni e le superfici utili dei vani presentano delle lievi variazioni; tali differenze eccedono però le tolleranze di cantiere pari al 2% (L. R. 23/10/1985, n. 23 - Art. 7 bis, D.P.R. 380/2001, art.34/bis - Tolleranze edilizie).
✗		Le conformazioni dei balconi e delle scale di accesso esterne presentano delle variazioni di conformazione; esse eccedono le tolleranze di cantiere pari al 2% (L. R. 23/10/1985, n. 23 - Art. 7 bis, Tolleranze edilizie). Tali elementi costruttivi presentano un aggetto superiore a 1,20 m che rappresenta il limite oltre il quale il R.E. del Comune di Sestu considera gli aggetti come superficie coperta (art.46, comma 6).
✗		Il vano denominato in progetto "Studio" non può essere considerato come superficie utile in quanto l'altezza media del vano è inferiore a quella minima prevista per normativa (2,70 m).
✗		La aperture verso l'esterno presentano sia come posizione che dimensioni, caratteristiche differenti rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto; esse eccedono le tolleranze di cantiere (L. R. 23/10/1985, n. 23 - Art. 7 bis, D.P.R. 380/2001, art.34/bis). In ogni caso si sono verificati i rapporti aero-illuminanti che sono risultati essere soddisfatti ad eccezione della finestra della cucina.
✗		Da rilievo effettuato in sito si sono riscontrate delle altezze differenti rispetto al progetto ma dai calcoli volumetrici eseguiti si è riscontrato che il volume realizzato è inferiore rispetto al volume assentito.
✗		Non risulta essere presente in progetto un camino che invece è stato realizzato nella cucina.
✗		La conformazione della sagoma della cantina è differente rispetto a quella assentita con un decremento sensibile della superficie utile.
✗		La aperture della cantina verso l'esterno presentano sia come posizione che dimensioni, caratteristiche differenti rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto; esse eccedono le tolleranze di cantiere (L. R. 23/10/1985, n. 23 - Art. 7 bis, D.P.R. 380/2001, art.34/bis).

x	Nella cantina sono presenti degli elementi divisori interni che non sono presenti in progetto, così come il servizio igienico presente allo stato attuale.
x	L'altezza della cantina da quanto rilevato in sito (2,49 m) è superiore rispetto a quanto previsto in progetto (2,40 m). Dalle misurazioni effettuate nell'immobile però è emerso che l'incremento di altezza pari a 9,0 cm è stato ricavato da una quota di scavo maggiore e non da un innalzamento della quota fuori terra rispetto alla quella del piano di sistemazione esterna. In tale situazione non vi è alcuna difformità in riferimento alla volumetria utilizzata.

Dall'analisi tecnica effettuata nei Regolamenti Comunali e Leggi/Norme Regionali vigenti, le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrate nell'ambito della conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti articoli:

- **D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia aggiornato al D.Lgs. n. 301 del 2002**

Articolo 3 - Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- [a]** "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- [b]** "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- [c]** "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
(lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017) [...]

▪ **NORME DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI SESTU**

<p>TITOLO I</p> <p>Articolo 3 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO</p> <p><i>Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 il P.U.C. individua le seguenti zone omogenee nell'agglomerato urbano:</i></p> <p><i>Zona "A" – Centro di antica e prima formazione</i></p>
<p>TITOLO II - Zone residenziali</p> <p>Articolo 4bis - ZONA A - CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE</p> <p><i>a) Individuazione. La zona "A" riguarda le aree relative al "centro di antica e prima formazione" (con esclusione delle zone di riqualificazione) individuate nella TAV. 3 e nelle Tavv. 4a, 4b, 4c e 4d del P.U.C., ai sensi dell'art. 52 punto 1 lett. a delle Norme di Attuazione del P.P.R. (D.P.G.R. N° 82 del 7/9/2006)</i></p> <p><i>b) Obiettivi. Sino alla predisposizione del piano attuativo della zona "A" sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 12 del P.P.R., nonché di ristrutturazione edilizia interna.</i></p>

Si ritiene necessario eseguire le seguenti opere al fine di ottenere la regolarizzazione dell'immobile:

- 1] risagomatura dell'apertura verso l'esterno del vano cucina, al fine di ottemperare al rispetto delle prescrizioni in materia igienico-sanitaria in riferimento alla superficie aero-illuminante minima. Sostituzione dell'infixo;
- 2] demolizione di una porzione del solaio dei balconi al fine di rispettare le caratteristiche dimensionali imposte dal vigente R.E. art.46, comma 6, nell'ambito del calcolo della massima superficie coperta realizzabile. Realizzazione nuovo parapetto;
- 3] rimozione sanitari (wc e doccia) dal servizio igienico della cantina al piano interrato. E' invece ammessa la posa in opera di un lavabo.

2.6.4. SANABILITÀ

Alla luce delle problematiche riscontrate ed espone nel paragrafo dedicato all'analisi di conformità (par. 2.6.3.), si può asserire che l'immobile si trovi in parziale difformità delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

In ogni caso si dichiara che sussistono le condizioni tali da garantire la possibilità di effettuare la regolarizzare delle difformità.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Considerando nel complesso le difformità riscontrate nell'immobile ed effettuate tutte le necessarie verifiche di natura tecnico-urbanistica, si afferma con sufficiente grado di sicurezza che al fine di procedere alla regolarizzazione della situazione tecnico-urbanistica del bene in oggetto, sia necessaria la presentazione di una **pratica di accertamento di conformità con opere**. In particolare si ritiene applicabile la norma di rango nazionale identificata nell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 e successivi aggiornamenti:

Art. 36 (L) Accertamento di conformità

- 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*
- 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*
- 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio co-munale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

Si ritiene inoltre applicabile l'art.16 della L.R. n. 23 del 1985 e successivi aggiornamenti:

Art.16. Accertamento di conformità.

1. *Le opere realizzate in assenza di concessione permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.*
2. *A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge.*
3. *La domanda di cui al comma 1 può essere accompagnata **dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.***
4. *La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.*
5. *In esito alle verifiche sulla domanda di cui al comma 2 bis, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un permesso di costruire per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con eventualmente le ulteriori altre prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità di cui al comma 1 si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al primo periodo. In caso di esito negativo l'accertamento di conformità oggetto della domanda di cui al comma 1, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7.*

6. *Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri del permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.*

Alla luce di quanto esposto sono necessarie opere al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità.

In ogni caso si consiglia di chiedere parere all'Ufficio tecnico del Comune di Sestu al fine di individuare la più idonea tipologia di pratica da trasmettere al momento della richiesta.

2.6.5. COSTI DI SANATORIA

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto CTU ritiene che, al fine di procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile in oggetto, occorra addebitare una spesa di circa € 8.000,00 comprensiva di:

- Parcella del tecnico per la presentazione e accettazione della necessaria documentazione agli uffici competenti;
- Sanzioni, diritti di segreteria ed eventuali oneri concessori da versare al Comune di Sestu;
- Spese per la realizzazione delle opere previste per la regolarizzazione dell'immobile;
- Parcella del tecnico per accatastamento immobile (aggiornamento planimetrico) compresi oneri di presentazione pratica all'Agenzia del Territorio.

2.7. QUESITO N. 7

L'immobile è pignorato per intero e non risulta funzionalmente divisibile al suo interno in quanto, a causa dell'attuale distribuzione dei vani interni, dell'ubicazione degli ingressi e della sua conformazione, un'eventuale modifica volta alla formazione di più unità immobiliari sarebbe eccessivamente complessa dal punto di vista costruttivo, scomoda per ciò che riguarda le caratteristiche di funzionalità ed economicamente onerosa; pertanto si ritiene che per la sua composizione l'immobile possa essere venduto esclusivamente in un unico lotto.

2.8. QUESITO N. 8

L'immobile risulta pignorato per intero. Si sottopone ad esecuzione forzata per l'espropriazione il diritto di proprietà per la quota di 1/1 spettante a XXX nata a XXX (CA) il XXX, C.F. XXX, l'immobile:

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Sestu in Piazza San Salvatore n.14 (attualmente al civico 17), distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 35, mappale 3336, subalterno 3, categoria A/3 (Abitazione economica), vani 5,5, piano 1-S1-T.

Si ritiene che l'immobile possa essere venduto esclusivamente in un unico lotto così come esposto al quesito precedente (par. 2.7).

2.9. QUESITO N. 9

Dagli accertamenti visivi effettuati, l'immobile risulta essere occupato. Al momento del sopralluogo (15/10/2021), per quanto accertato visivamente e su dichiarazione dello stesso debitore (XXX) che ha consentito l'accesso al compendio pignorato, l'immobile ad uso residenziale risulta occupato esclusivamente dallo stesso debitore.

Si dichiara pertanto che il bene oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo effettuato, è occupato dal debitore e di regola è considerato libero al decreto di trasferimento.

2.10. QUESITO N. 10

L'immobile risulta occupato, come già esposto nella risposta al precedente quesito, dal debitore XXX, nata a XXX (CA) il XXX, C.F. XXX; da indagine documentale effettuata dal consulente, il coniuge XXX, è deceduto in data XXX.



2.11. QUESITO N. 11ASTE
GIUDIZIARIE.it**VINCOLISTICA**

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli che pongano dei limiti e/o delle particolari prescrizioni nell'inserimento di opere edilizie e infrastrutture in queste aree, con l'obiettivo di rendere il più possibile compatibili le attività edificatorie con il contesto nel quale esse si svolgono. La vincolistica di maggior interesse della Regione Sardegna è stata estratta dalle mappe del Piano Paesaggistico Regionale P.P.R., Mappa delle aree tutelate, Mappe del Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I., Mappa di repertorio dei beni identitari 2017 e Mappa dei siti eolici. Dalla consultazione delle mappe sono state reperite le seguenti informazioni:

- Il fabbricato ricade all'interno delle aree del P.A.I. (pericolo idraulico);

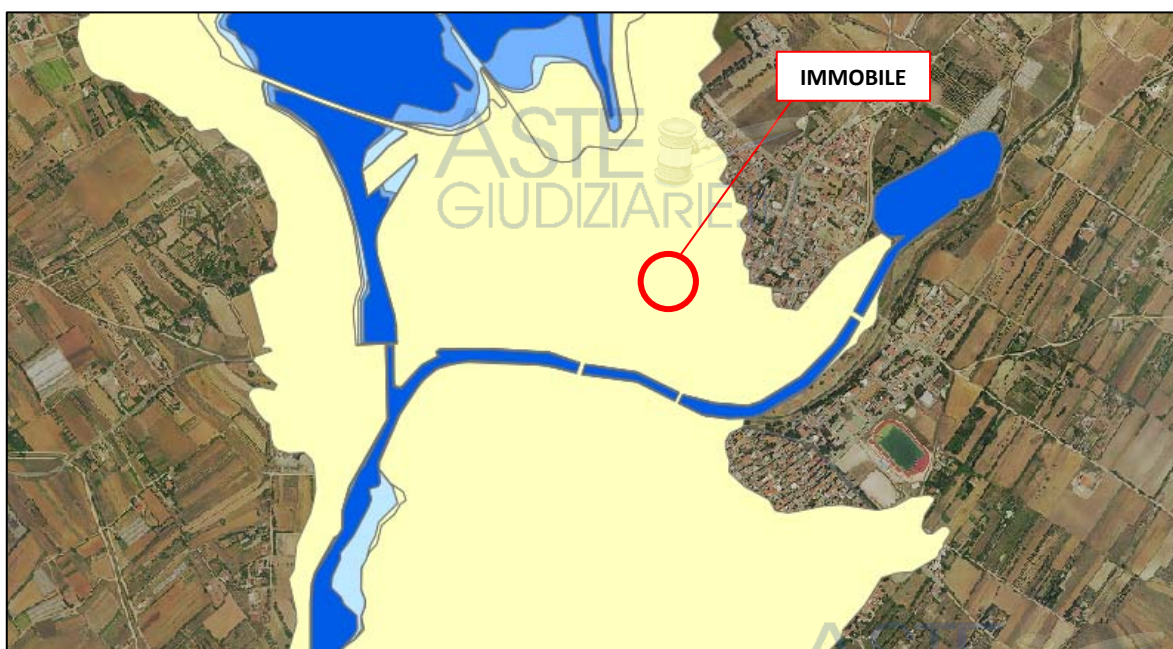


FIGURA 21 – P.A.I. 2020 - Pericolo idraulico Rev.59 - Hi0/P0 (Pericolo moderato).

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

- Il fabbricato ricade all'interno delle aree del P.S.F.F. (Piano Stralcio Fasce Fluviali);

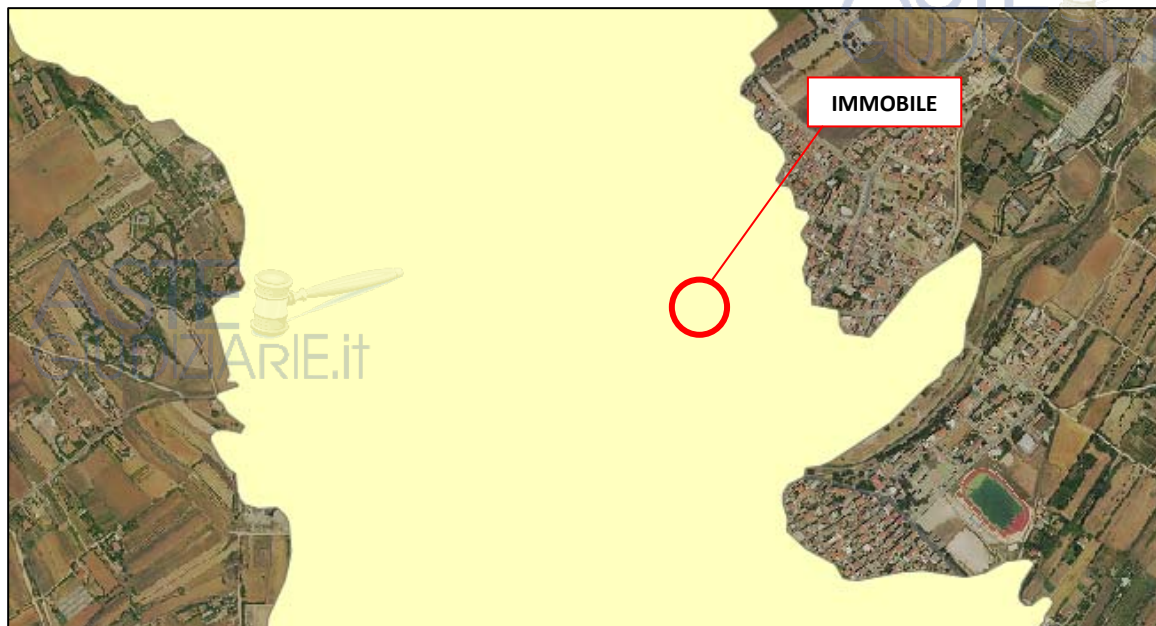


FIGURA 22 – P.S.F.F. 2020 - C -Hi1 (tempo di ritorno > 500 anni).

- Il fabbricato NON ricade nelle aree alluvionate del P.A.I. (rischio idraulico);
- Il fabbricato NON ricade nelle aree alluvionate del P.A.I. (pericolo idraulico);
- Il fabbricato NON ricade nelle aree alluvionate del P.A.I. (pericolo geomorfologico);
- Il fabbricato NON ricade nelle aree alluvionate del P.A.I. (rischio geomorfologico);
- Il fabbricato NON ricade nelle aree alluvionate del P.A.I. (art.8 Hi V.09);



FIGURA 23 – P.A.I. - Pericolo/rischio idraulico, geomorfologico, frane.

- Il fabbricato NON ricade all'interno delle aree con beni paesaggistici (art.142);



FIGURA 24 – P.P.R. - Art.142 - Beni paesaggistici.

- Il fabbricato NON ricade all'interno delle aree con beni paesaggistici (art.143);



FIGURA 25 – P.P.R. - Art.143 - Beni paesaggistici.

- Componenti insediativi (interno al Centro di antica e prima formazione)

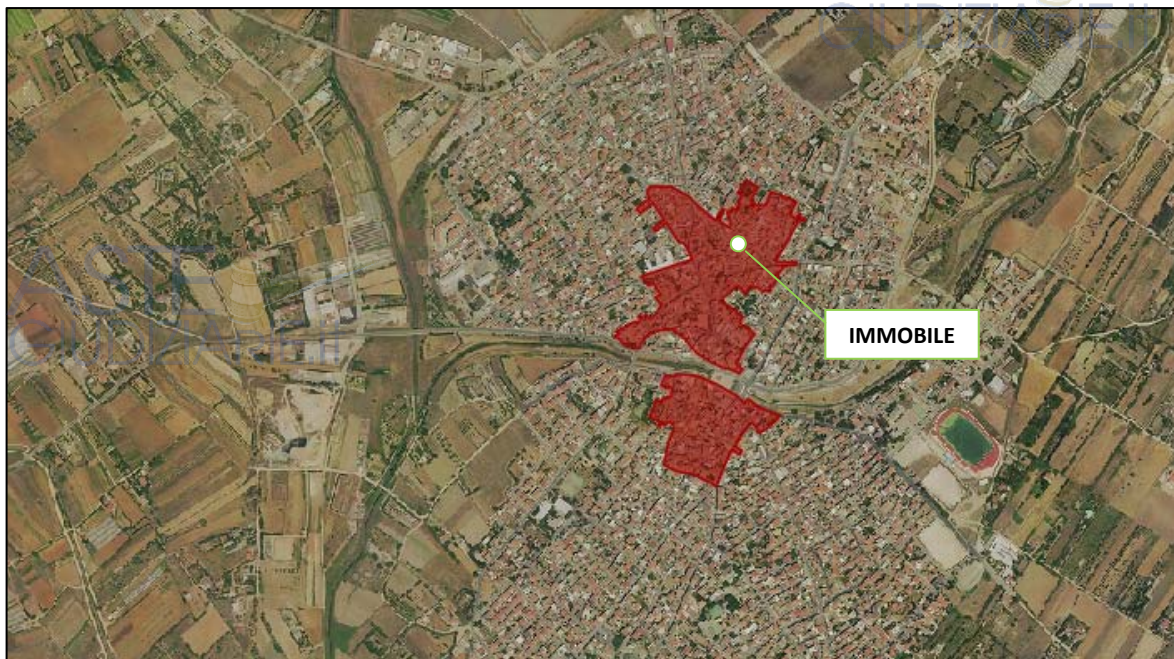


FIGURA 26 – P.P.R. - Edificato e centri urbani

- Ulteriore Mappa consultata ai fini delle verifiche sulla vincolistica è quella del S.I.T.A.P. BENI CULTURALI – Vincolistica D.Lgs. 42/2004. Dalla consultazione di tale mappa, si è accertato che il fabbricato non ricade in aree soggette alla vincolistica artt. 136, 157, 142 comma 1.

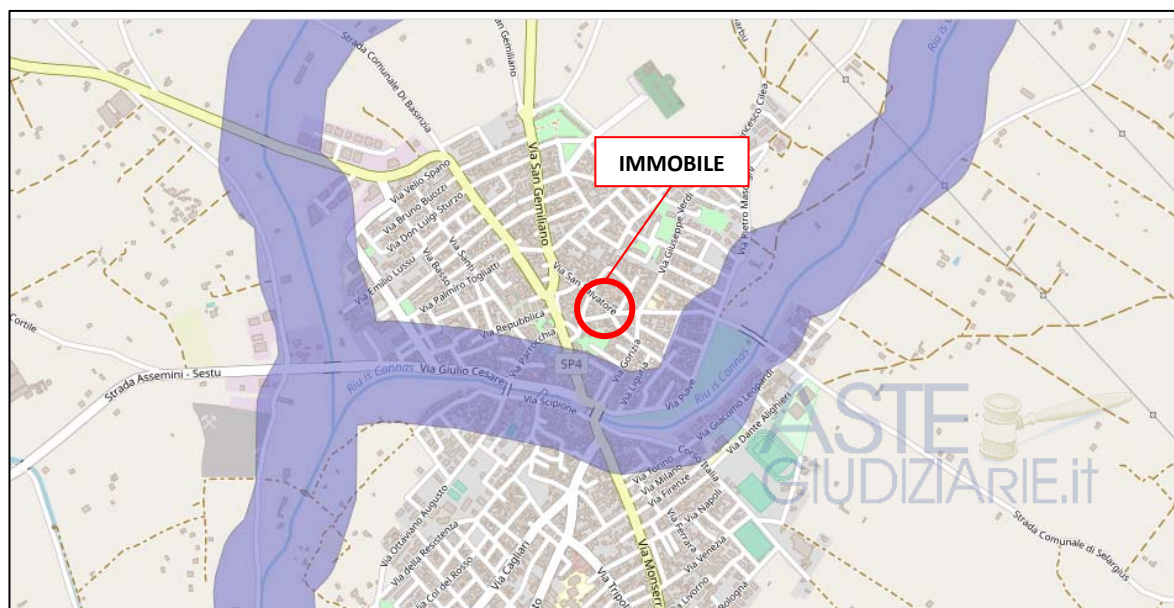


FIGURA 27 – Mappa S.I.T.A.P.. Stralcio mappa vincoli D.Lgs. n.42/2004.

2.12. QUESITO N. 12

Dalle verifiche completate si deduce che sul terreno su cui sorge l'immobile in oggetto non è gravato da alcun censo o livello, non si rilevano diritti demaniali o usi civici.

2.13. QUESITO N. 13**VALUTAZIONE IMMOBILIARE STANDARD**

Oggetto della presente relazione è la definizione dello stato catastale, urbanistico, amministrativo e la stima del valore di mercato dell'immobile da peritare secondo gli Standard Normativi Internazionali. Si descriveranno di seguito le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del più probabile valore di mercato mediante:

- a) metodo del confronto di mercato in cui la stima avviene per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) metodo della capitalizzazione del reddito in cui si adottano algoritmi di matematica finanziaria;
- c) metodo del costo basato sulla stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento, dovuto a un processo di progressiva perdita del valore economico;

riportando poi quello che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati di mercato;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
 - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;
 - Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;

- Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile mediante applicazione di indici mercantili;
- Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
- Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
- Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche similari all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Definizione dei costi di ricostruzione deprezzato mediante computo metrico estimativo (se si sceglie tale tipo di procedimento)

6. Esecuzione dei calcoli;

7. Formulazione del giudizio di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto.

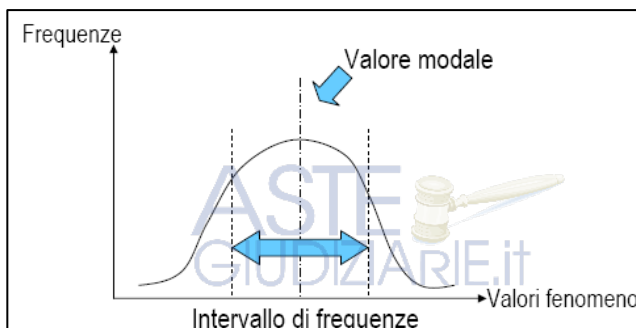


FIGURA 28 – Schema del procedimento di stima diretto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE

Stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base al deprezzamento dell'edificio.

CRITERIO DI STIMA SCELTO

STIMA DIRETTA – SINTETICO/COMPARATIVA

La valutazione del valore di mercato dell'immobile verrà effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS). In particolare, l'approccio adottato per stimare il valore del presente immobile è il Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato. Il metodo del confronto è un procedimento di stima del valore dell'immobile che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili all'immobile oggetto di stima e compravenduti di recente. Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, sulla rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe ed attendibili, dal confronto tra immobili simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili stessi. Gli immobili di confronto sono scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e i relativi dati sono stati reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

RICERCA REALI COMPRAVENDITE

Per il Comune di Sestu, al foglio 35, categorie A/2 – A/3 sono risultate 103 potenziali compravendite (1079 stock immobiliare) nel periodo compreso tra il 19/02/2020 al 19/02/2022. Da analisi della ricerca effettuata si sono individuate, dopo molteplici tentativi, le “potenziali” trascrizioni maggiormente utili al fine di procedere all’elaborazione dei dati. Sono state individuate n.5 compravendite di immobili siti nella stessa zona del subject e con caratteristiche "potenzialmente" simili. Successivamente sono state esaminate le compravendite in maniera approfondita da cui è emerso che n.1 compravendita riguarda un immobile in cui l'acquirente e il venditore hanno il medesimo cognome (tale atto è stato stralciato da tale trattazione). Altre n.3 compravendite presentano elementi costruttivi su immobili che non consentono una perfetta comparabilità (atti di compravendita A, B, D) seppur ciascuno con le relative differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e in ultimo n.1 compravendita (atto C) di un immobile direttamente comparabile. Pertanto il sottoscritto ha ritenuto di procedere con l’analisi di questo ultimo immobile in quanto le caratteristiche risultano più simili al subject.

	N. Atto	Data	Notaio	C.Cat. / Qual.	Fg/Part	Indirizzo
A	Rep. 119 Racc. 115	29/10/2021	CARTA ITALO	A/3 Abitazione economiche	Foglio 35 Particella 3873 Subalterno 3	VIA ROMA s.n.c.
B	Rep. 38436 Racc. 23204	04/08/2021	CORDA LAMBERTO	A/3 Abitazione economiche	Foglio 35 Particella 3043 Subalterno 3	VIA FIUME N.14
C	Rep. 19016 Racc. 10016	06/04/2021	GEDDO LEHMANN ELISABETTA	A/3 Abitazione economiche	Foglio 35 Particella 3028 Subalterno 2	VIA FIUME N.10
D	Rep. 33574 Racc. 16351	08/02/2021	GHIGLIERI PAOLA	A/3 Abitazione economiche	Foglio 35 Particella 2943 Subalterno 10	VIA DEL MULINO N.11

Dati costi compravendite immobiliari mediante servizio dedicato ⁽³⁾ .	
Numero:	51231/2022
Descrizione ed indirizzo dell'immobile di riferimento	
Comune:	Sestu
Cap:	09028
Indirizzo:	Piazza San Salvatore n.17
Descrizione:	Perizia Tribunale Procedimento n.525/2016
Riferimenti catastali	
Comune:	Sestu
Foglio:	35
Particella:	3336
Subalterno:	3

Prezzo di mercato e caratteristica	Comp. C	Subject
Prezzo di mercato - PRZ [€]	162.000 €	-
Data - DAT [mesi]	0,0	0,0
Superficie principale - S1 [m ²]	95,0	66,0
Balconi/Veranda < 25 mq - BAL1 [m ²]	25,0	14,0
Balconi/Veranda > 25 mq - BAL2 [m ²]	11,0	0,0
Cantina - DEP [m ²] - comunicante	0,0	10,0
Cantina - DEP [m ²] - non comunicante	0,0	34,0
Servizi igienici - SI [n]	2	1
Agibilità [0 Esiste - 1 Non esiste] - AG	1	0
Stato manutenzione - STM [1-3]	1,5	2
Superficie comm. immobile [m²]	103,60	87,20

⁽³⁾ Per la ricerca automatizzata delle compravendite si è utilizzato il sito dedicato: www.stimatrixcity.it

Comparabile C:

L'immobile risulta edificato in virtù di Concessione Edilizia n.14 rilasciata dal Comune di Sestu, in data 26/01/2004 e successiva variante n.220, in data 14/11/2005; zona urbanistica A. Esso è costituito da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno e terrazza a livello. È presente l'agibilità emessa in data 07/07/2006, n.4389 e l'Attestato di Prestazione Energetica in classe G.

	Indice o prezzo
Saggio annuale di valutazione del prezzo	0,000
Rapporto mercantile superficie [S1]	1,00
Rapporto mercantile cortile [CORT1]	0,10
Rapporto mercantile balcone [BAL1]	0,30
Rapporto mercantile balcone [BAL2]	0,10
Rapporto mercantile cantina [DEP]	0,25 - 0,50
Agibilità [AG]	€ 3.500,00
Servizi igienici [SI]	€ 5.000,00
Stato manutenzione [STM]	€ 6.000,00

Dall'analisi delle caratteristiche immobiliari del comparabile, sono stati calcolati i prezzi marginali valutati per ogni caratteristica analizzata. Il confronto tra le caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile moltiplicato per il prezzo marginale permette l'aggiustamento del prezzo. La somma dei prezzi così ottenuti per ogni caratteristica consente di individuare il prezzo corretto, ovvero il prezzo che avrebbe avuto il subject nel caso in cui fosse stato venduto al posto del [comparabile].

CALCOLO PREZZI MARGINALI
$P_i(\text{DAT}) = \text{PRZ} \times \text{Saggio rivalutazione} / (\text{mesi anno } 12)$
$P_i(\text{S1}) = \text{PRZ} / (\text{S1} + \text{Somm } \pi_i \times \text{Si})$
$P_i(\text{BAL1}) = p(\text{S1}) \times \text{Rapp. Mercantile Balcone 1}$
$P_i(\text{BAL2}) = p(\text{S1}) \times \text{Rapp. Mercantile Balcone 2}$
$P_i(\text{DEP}) = p(\text{S1}) \times \text{Rapp. Mercantile Cantina}$

TABELLA DI VALUTAZIONE	
Prezzo di mercato e caratteristica	Prezzi marginali (Caratteristica Subject – Caratteristica comparabile C) * Pi
	Comparabile C
Prezzo di mercato PRZ [€]	162.000
Data DAT [€]	0,00
Superficie principale S1 [€]	- 45.347,49
Balcone 1 [€]	5.160,23
Balcone 2 [€]	1.720,08
Parcheggio [€]	0,00
Cantina [€] comunicante	7.818,73
Cantina [€] non comunicante	13.291,51
Servizio igienico [€]	5.000,00
Agibilità [€]	3.500,00
Stato manutenzione STM [€]	6.000,00
Prezzo corretto Subject[€]	128.382,24

VALUTAZIONE VALORE DI MERCATO

RIEPILOGO CALCOLI		
Unità residenziale Piazza San Salvatore, 17 - 09028 – SESTU		
Superficie commerciale :	m ²	87,20
Prezzo Medio di riferimento :	(€/m ²)	1.472,27
Valore Stima :	€	128.382,24

Il valore totale di mercato dell'immobile va inoltre decurtato delle spese relative alla completa regolarizzazione del quadro tecnico-urbanistico. Dall'analisi della conformità dell'immobile effettuata nel capitolo 2.6., si è proceduto alla valutazione dei costi necessari all'adeguamento del bene al fine di renderlo idoneo e congruo nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia:

COSTI REGOLARIZZAZIONE AL FINE DELL'OTTENIMENTO CONCESSIONE IN SANATORIA	
Unità residenziale Piazza San Salvatore, 17 - 09028 – SESTU	
Costi di adeguamento di natura edilizia, presentazione pratiche e oneri/sanzioni annesse, parcelle, accatastamento, ...	
COSTI COMPLESSIVI REGOLARIZZAZIONE	€ 8.000,00
Valore immobile - (costi di regolarizzazione)	€ 120.382,24

Come richiesto nei quesiti posti, si è proceduto a stimare la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che il sottoscritto C.T.U., conformemente al valore di riferimento utilizzato nei comuni procedimenti di stima in ambito giudiziario, fissa nel 10% rispetto al valore finale dell'immobile:

GARANZIA PER VIZI	
Unità residenziale Piazza San Salvatore, 17 - 09028 – SESTU	
Riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene	
Riduzione % del valore venale del bene	10%
Riduzione monetaria del valore venale del bene	€ 12.038,22
Valore immobile - costi di regolarizzazione - (riduzione valore per assenza garanzia vizi)	€ 108.344,02

Pertanto il valore dell'immobile, detratte le spese per la regolarizzazione dell'immobile e considerata la riduzione del valore per assenze della garanzia per vizi è

€ 108.344,02

2.14. QUESITO N. 14

Da indagine del sottoscritto C.T.U., si è rilevato che l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo non ha amministrazione al livello condominiale ma la conduzione delle attività condominiali è affidata ad una gestione "familiare" in quanto i proprietari degli immobili costituenti il fabbricato hanno legame parentale diretto.

2.15. QUESITO N. 15

In allegato si trasmette la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.d.c..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. CONCLUSIONI

Il valore venale attribuito all'immobile nella sua totalità pari a 108.344,02 € che si arrotonda a:

108.500,00 €
(CENTO OTTO mila, 500 euro)

risulta coerente con l'andamento del mercato attuale con l'avvertenza che lo scenario economico di generale incertezza dovuta alla crisi pandemica in evoluzione potrebbe portare ad un'instabilità generale nella domanda, nell'offerta e nelle quotazioni. Tale valore tiene conto degli oneri necessari alla regolarizzazione delle difformità riscontrate e della riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene. Si precisa che alla luce delle risultanze emerse in fase di indagine peritale, al fine di regolarizzare la situazione catastale dell'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo ed eliminare ogni incongruenza "durante" le operazioni di vendita, sarebbe opportuno effettuare un aggiornamento sia della situazione edilizio-urbanistica che catastale.

Considerando le caratteristiche del regime di libera e normale compravendita in relazione alla tipologia del bene stimato, è possibile che vi sia un'oscillazione intorno al $\pm 10\%$ del reale di valore di mercato. Le valutazioni comprese in questo intervallo di valori sono comunque da ritenersi attendibili.

Si specifica che l'immobile è pignorato per l'intero (100%)

Il sottoscritto ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti richiesti nell'incarico e con la massima obiettività.

Si rimane comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per eventuali e ulteriori chiarimenti.

Cagliari, lì 12/06/2022

Il Tecnico Incaricato
(Dott. Ing. PAOLO PUTZULU)