



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°112/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa SILVIA COCCO

CREDITORE PROCEDENTE: doValue S.P.A. per ISEO SPV S.R.L.

(legale: [REDACTED])



CREDITORE INTERVENUTO: -

DEBITORI:

[REDACTED]
[REDACTED]



C.T.U.:

[REDACTED]

OGGETTO:

**IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI QUARTUCCIU IN
VIA DEI MANDORLI n°47**



il C.T.U.

[REDACTED]



RIEPILOGO DATI E DOCUMENTAZIONE - PROCEDURA E.I. 112/2023

CREDITORI PROCEDENTI:

doValue S.P.A. per ISEO SPV S.R.L. in forza di:

- ATTO ESECUTIVO: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – REP. 1612/2023 DEL 28/04/2023 – REG. GEN. 16341 – REG. PART. 12074 - DATA NOTIFICA 18/04/2023 - TRASCRIZIONE DEL 16/05/2023;
- ATTO DI PRECETTO art. 480 c.p.c.: DATA NOTIFICA 21/03/2023 - IMPORTO: € 154.082,03.

CREDITORE INTERVENUTO: -

DEBITORI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE:

Immobile sito in Comune di Quartucciu, località Sant'Isidoro, Via dei Mandorli n°47, distinto in catasto al Foglio 16, Mappale 635, categoria A2, classe 4.

DOCUMENTAZIONE MANCANTE IN ATTI, INTEGRATA DAL CTU:

- CERTIFICATI STATO CIVILE E MATRIMONIO ESECUTATI

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE DI STIMA DAL CTU:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE (*visura catastale, estratto di mappa, planimetria*)
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- DOCUMENTAZIONE TECNICA (*rilievo stato attuale dell'immobile, titoli abilitativi ed estratti di progetto*)
- CERTIFICATI ESECUTATI (*certificato stato civile/residenza, matrimonio*) E VERBALE DI SOPRALLUOGO

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 5
1.1	BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	pag. 10
1.2	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI E VERBALE DI ACCESSO	pag. 10
2.	RISPOSTE AI QUESITI	pag. 12
2.1	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 2)	pag. 12
2.1.1	Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	pag. 12
2.1.2	Verifica ed eventuale integrazione della documentazione agli atti	pag. 12
	Documentazione catastale	pag. 12
	Atto di provenienza ultraventennale	pag. 12
	Certificato di stato civile degli esecutati	pag. 13
2.2	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI DAL PUNTO 3) AL PUNTO 14	pag. 15
2.2.1	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) LOTTO 01 - Immobile sito in Comune di Quartucciu, località Sant'Isidoro, Via dei Mandorli n°47, distinto in catasto al Foglio 16, Mappale 635, categoria A2, classe 4..	pag. 15
	A. Descrizione dell'unità immobiliare	pag. 15
	B. Caratteristiche di localizzazione urbana	pag. 20
	C. Caratteristiche di posizione	pag. 20
	D. Caratteristiche tipologiche	pag. 20
	E. Caratteristiche produttive	pag. 21
2.2.2	Calcolo della superficie commerciale dell'immobile	pag. 21
2.2.3	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	pag. 21
2.2.4	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE	pag. 22
2.2.5	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'	pag. 22
2.2.6	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	pag. 26
2.2.7	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA	

MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI	pag. 26
2.2.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO	pag. 27
2.2.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE	pag. 27
2.2.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'	pag. 27
2.2.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI	pag. 27
2.2.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 27
2.2.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 29
3. CONCLUSIONI	pag. 29

ALLEGATI

- A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visura catastale, estratto di mappa, planimetria)
- C. ISPEZIONI IPOTECARIE
- D. DOCUMENTAZIONE TECNICA (rilievo stato attuale dell'immobile, titoli abilitativi ed estratti di progetto)
- E. CERTIFICATI ESECUTATI (certificato stato civile/residenza, matrimonio) E VERBALE DI SOPRALLUOGO



1. **PREMESSA**

Il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco, tramite convocazione depositata in Cancelleria il 15/06/2023 con conseguente accettazione di incarico e giuramento del 20/06/2023, ha conferito al sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra.

Nel conferimento, il Giudice dell'esecuzione informava lo scrivente dell'oggetto dell'incarico e formulava i seguenti quesiti:

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

2) *verifichi,*

a) *prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*

c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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

e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore*

precedente ed al G.E.;

3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

5) *proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*

6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R.*

380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

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

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

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

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

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali

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

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

d) 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 informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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'art.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.



1.1 BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione, con relativo terreno di pertinenza, sita in Comune di Quartucciu (località Sart'Isidoro) in Via dei Mandorli n°47, distinta in catasto al Foglio 16, Mappale 635, categoria A2, classe 4 ed intestata ai seguenti debitori esegutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1.2 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI E VERBALE DI ACCESSO

Il sottoscritto, una volta entrato in possesso della documentazione relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare 112/2023, ha avviato le operazioni peritali che si sono svolte secondo la seguente sequenza:

- comunicazione dell'informativa per il debitore, inviata agli esegutati a mezzo di raccomandate A/R con codici n°20052385841-0 ([REDACTED]), n°20052386276-8 ([REDACTED]) e n°20052385842-1 ([REDACTED]) in data 25/07/2023 e nuovamente a [REDACTED] in data 30/08/2023 all'indirizzo indicato nel certificato di residenza, diverso da quello riportato negli atti dell'esecuzione, a mezzo di raccomandata A/R con codice n°20052387082-5; le raccomandate inviate non sono state consegnate ai destinatari per assenza degli occupanti e rispedito al mittente.
- verifiche catastali e ricerca della documentazione depositata presso gli Uffici del Catasto di Cagliari (visure catastali, planimetria ed estratto di mappa);
- ispezioni ipotecarie telematiche e cartacee presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare);
- richiesta di accesso agli atti e conseguente reperimento degli elaborati progettuali e dei titoli abilitativi riguardanti l'immobile oggetto di stima, presso l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Quartucciu (Servizio Edilizia Privata);
- richiesta e reperimento dei certificati di residenza e di matrimonio degli esegutati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Quartucciu e di Monserrato;
- definizione della data di sopralluogo tramite accordo intercorso con il legale degli esegutati, Avv. [REDACTED], in data 01/02/2024 e fissato per il giorno successivo alle ore 9:30; il sottoscritto ha reso nota la data del sopralluogo anche al custode delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie sig. [REDACTED];

- sopralluogo dell'immobile pignorato effettuato regolarmente in data 02/02/2024 all'orario fissato, in presenza dell'esecutato sig. [REDACTED]. Durante il sopralluogo è intervenuto anche il custode delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie sig. [REDACTED]. Le operazioni di rilievo si sono concluse alle ore 11:45.

In occasione del sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico (di cui all'allegato A) dell'immobile in Esecuzione e sono state analizzate le sue condizioni, verificandone le dimensioni, le difformità, le caratteristiche tipologiche e le dotazioni impiantistiche; si è rilevato inoltre un ulteriore immobile completamente abusivo insistente sul lotto di pertinenza (il quale verrà anch'esso successivamente descritto). Tutte le operazioni si sono svolte con la massima collaborazione da parte dell'esecutato presente. Si allega il verbale di sopralluogo (nell'allegato E) di cui è stata rilasciata copia all'esecutato sig. [REDACTED].

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 2)

2.1.1 Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, relative all'oggetto della presente perizia, è risultato quanto segue, riportato in ordine cronologico ed aggiornato alla data del 24/07/2023:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 25/07/2007 - reg. particolare 5790 – reg. generale 30379

Pubblico Ufficiale: Notaio LORIGA VITTORIO – repertorio 514893/35667 del 18/07/2007

Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo a favore di B@NCA 24-7 S.P.A. contro

[REDACTED].
Ipoteca gravante su immobile oggetto di esecuzione.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 16/05/2023 - reg. particolare 12074 – reg. generale 16341

Pubblico ufficiale: UFFICIO UNEP – CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI – repertorio 1612/2023 del 28/04/2023

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di ISEO SPV S.R.L. contro [REDACTED].

Pignoramento gravante su immobile oggetto di esecuzione.

Si allega copia di ogni singola ispezione (di cui all'allegato C). Le ispezioni ipotecarie rilevate sono coerenti con quanto riportato nel certificato notarile allegato alla documentazione dell'esecuzione in oggetto, depositato dal Dott. Niccolò Tiecco in data 19/05/2023.

2.1.2 Verifica ed eventuale integrazione della documentazione agli atti

Documentazione catastale

La documentazione catastale agli atti risultava incompleta, per cui si è provveduto ad acquisire le relative visure aggiornate e la planimetria catastale dell'immobile. Esso risulta individuato catastalmente con i dati riportati negli atti, a meno di variazioni planimetriche ed abusi non rilevati negli atti dell'Esecuzione.

Si allegano le copie della visura storica, planimetria catastale ed estratto di mappa relative all'immobile pignorato (di cui all'allegato B).

Atto di provenienza ultraventennale

L'atto di provenienza ultraventennale presente negli atti, redatto dal Dott. Niccolò Tiecco, **risulta correttamente aggiornato** sino al 18/05/2023, come riportato nel certificato notarile depositato in data 19/05/2023. Le ricerche effettuate non hanno individuato ulteriori e successivi provvedimenti relativi all'immobile oggetto di esecuzione, **sino alla data del 24/07/2023**.

Il fabbricato è pervenuto alla parte debitrice attraverso gli atti dei quali si riportano di seguito gli

estremi e copia della trascrizione (di cui all'allegato C), per cui risulta verificata la sussistenza della continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

- provenienza per [REDACTED]:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2007 - reg. particolare 19841 – reg. generale 30378

Notaio LORIGA VITTORIO – repertorio 514892/35666 del 18/07/2007

Atto tra vivi – compravendita a favore di:

[REDACTED] contro [REDACTED].

- provenienza per [REDACTED]: TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/06/1987 – n° 8754

Notaio TARDIOLA PAOLO – repertorio 7231 del 11/05/1987

Atto tra vivi – compravendita a favore di:

[REDACTED]

[REDACTED].

La compravendita riguardava il lotto originario sul quale insisteva il fabbricato oggetto di esecuzione, ovvero un mandorleto in agro di Quartucciu (regione Sa Maddalena) distinto al Foglio 16, Mappale 635 di are 28,80.

Il titolo, del quale non è stata rilasciata copia, è stato consultato in forma cartacea presso gli uffici delle Agenzie delle Entrate di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Certificato di stato civile degli esecutati

Dall'analisi della documentazione agli atti, non risultavano depositati i certificati di stato civile e l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati da parte del creditore; si è proceduto quindi alla loro acquisizione, presso l'Ufficio Anagrafe – Servizi demografici del Comune di Quartucciu. Si riassumono i dati estratti dai certificati (allegato E):

per [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

per [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

C.T.U. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®
per [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene intestato agli esecutati Sarigu Roberto e Contu Immacolata risulta acquisito in data successiva a quella di matrimonio, in proprietà per le quote indicate al paragrafo 1.1.

ASTE
GIUDIZIARIE®



2.2 RISPOSTE AI QUESITI DI CUI DAL PUNTO 3) AL PUNTO 14)

2.2.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) LOTTO 01 - Immobile sito in Comune di Quartucciu, località Sant'Isidoro, Via dei Mandorli n°47, distinto in catasto al Foglio 16, Mappale 635, categoria A2, classe 4.

A. Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto di stima è una residenza unifamiliare sita nel territorio comunale di Quartucciu (provincia di Cagliari) nella zona di Sant'Isidoro e presso il tratto di Strada Statale n°554 che si ricollega alla nuova Strada Statale n°125; l'abitazione si sviluppa su un unico livello fuori terra ed ha accessi pedonale e carrabile dalla via dei Mandorli al civico n°47. Oltre alla residenza la proprietà comprende un ampio lotto di terreno, in parte pavimentato ed in parte adibito a verde e orto, sul quale sorgono un'altra abitazione completamente abusiva, utilizzata dagli esecutati [REDACTED] [REDACTED] come propria abitazione, e dei corpi di fabbrica collabenti utilizzati in passato come porcilaie.

La trattazione del bene pignorato riguarderà sostanzialmente l'abitazione principale, le aree scoperte di pertinenza con le sue superfetazioni e, in maniera sintetica, l'abitazione abusiva.

Abitazione principale

L'abitazione principale è di tipologia unifamiliare e risulta isolata rispetto al terreno circostante, con affaccio principale sulla porzione di lotto con accesso dalla via dei Mandorli, le due facciate laterali in distacco di circa 4 metri dai lotti confinanti ed il retro prospiciente la porzione di lotto sul quale sorge l'atro fabbricato abusivo ed il terreno con le porcilaie ed un piccolo orto. Il terreno è sostanzialmente pianeggiante e l'abitazione ha il calpestio ad una quota di 30cm rispetto alla sistemazione esterna. Il fabbricato, secondo quanto dichiarato dal sig. [REDACTED], risulta disabitato da alcuni anni, successivamente al manifestarsi di alcuni dissesti strutturali per effetto dei quali gli occupanti hanno preferito trasferirsi altrove; in particolare la casa era occupata dall'esecutata [REDACTED] e dai suoi familiari, mentre i signori [REDACTED] hanno realizzato la propria dimora nell'abitazione abusiva posta sul retro.

L'accesso al fabbricato dalla porzione di lotto antistante la via dei Mandorli è mediato da una sorta di veranda pavimentata, chiusa perimetralmente mediante infissi in vetro e alluminio e da muratura, coperta da una tettoia in legno; l'interno risulta distribuito secondo un ampio ingresso, una prima camera da letto, un ambiente unico adibito a soggiorno con angolo cottura, una zona notte con due camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio e bagno padronale, un bagno accessibile dal soggiorno ed attraverso il quale si accede a due vani tecnici nei quali sono posizionati gli impianti principali dell'abitazione per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. La copertura è accessibile da una scala esterna posta sul retro.

Dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti, l'immobile risulta realizzato abusivamente nel 1968 e successivamente regolarizzato tramite Concessione in Sanatoria n°949 del 02/01/1991 ottenuta a seguito di domanda con protocollo n°2771 del 01/04/1986 (pratica n°801).

Rispetto al titolo in sanatoria, risultano presenti alcune difformità ed ulteriori opere abusive sia di natura non sostanziale (di distribuzione interna, destinazione degli ambienti, modifiche agli infissi e realizzazione di una scala esterna) che di natura sostanziale, le quali verranno trattate nel paragrafo 2.2.5..

Da un'analisi visiva e dalle informazioni reperite nella documentazione tecnica di progetto, si evince che l'immobile ha una struttura principale realizzata in muratura portante di blocchetti in calcestruzzo dello spessore di 25cm poggiata su fondazione continua in calcestruzzo, solaio di copertura di tipo misto prefabbricato dello spessore di 20cm; i tramezzi sono realizzati in mattoni laterizi dello spessore di 8 cm (10cm finiti); la copertura è principalmente a falde inclinate con finitura di tegole in cotto (fatta salva la falda di copertura della veranda chiusa), con una porzione piana ed impermeabilizzata. La finitura esterna è realizzata con un intonaco cementizio di tipo civile, tinteggiatura colore bianco ed alcune parti colore rosso. Gli infissi sono principalmente in legno, dotati di grate in ferro e, alcuni, di persiane o portelloni oscuranti.

Le condizioni generali dell'edificio, che verranno successivamente trattate, sono da ritenersi mediocri, con presenza di alcuni cedimenti strutturali ed un generale scarso stato manutentivo dovuto all'abbandono dell'immobile.

Si descrivono di seguito gli ambienti e pertinenze che compongono l'abitazione:

- 01_ingresso - superficie rilevata 12.43mq - altezza rilevata: min. 2.95m, max. 3.22m: ambiente di accesso al corpo di fabbrica dalla veranda coperta, disimpegna la prima camera da letto ed il soggiorno. La finitura delle pareti è ad intonaco, il pavimento in gres con posa a 45°. Gli infissi sono una portafinestra di ingresso con telaio in legno con profilo ad arco ed una finestra con le stesse caratteristiche, entrambe dotate di portellone oscurante e grata di sicurezza.

- 02_camera da letto - superficie rilevata 12.71mq - altezza rilevata: min. 2.95m, max. 3.22m: ambiente dotato di finestra verso la veranda coperta, con evidente lesione sulle murature che dalla finestra proseguono sulla parte superiore delle pareti antistanti l'ingresso sino a scendere verticalmente in prossimità della porta di ingresso. La finitura delle pareti è ad intonaco, il pavimento in gres con posa a 45°. L'infisso è una finestra con telaio in legno dotata di portellone oscurante e grata di sicurezza.

- 03_soggiorno/angolo cottura - superficie rilevata 30.89mq - altezza rilevata: min. 3.00m, max. 3.37m: ambiente principale della zona giorno nel quale risultano presenti le dotazioni impiantistiche e di finitura della zona cucina, un ampio caminetto a legna, radiatore in alluminio per il riscaldamento e split per la climatizzazione (marca Bent – modello BEX12000). L'unica finestra

presente è notevolmente sottodimensionata rispetto alla superficie dell'ambiente (non è soddisfatto il rapporto aeroilluminante), ha telaio in legno, dotata di grata di sicurezza e prospiciente sulla porzione laterale del lotto. Sulla parete confinante con la camera da letto e su quella finestrata è presente un'evidente lesione. La finitura delle pareti è ad intonaco, il pavimento in gres con posa a 45°, rivestimento della porzione adibita ad angolo cottura. L'infisso è una finestra con telaio in legno dotata di portellone oscurante e grata di sicurezza.

- 04_disimpegno - superficie rilevata 3.57mq - altezza rilevata: min. 3.22m, max. 3.37m: disimpegna la zona giorno dalla zona notte. Le finiture sono le medesime del resto dell'abitazione.

- 05_camera da letto - superficie rilevata 9.90mq - altezza rilevata: min. 2.95m, max. 3.22m: camera dotata di radiatore in alluminio per il riscaldamento. Sono presenti due finestre, una con telaio in legno, dotata di grata di sicurezza e con affaccio sulla veranda coperta, ed una con telaio in alluminio, dotata di grata di sicurezza e con affaccio sulla porzione laterale del lotto. La finitura delle pareti è ad intonaco, il pavimento in gres con posa a 45°.

- 06_camera da letto - superficie rilevata 11.81mq - altezza rilevata: min. 3.00m, max. 3.37m: camera dotata di radiatore in alluminio per il riscaldamento e split per la climatizzazione (marca Bent – modello BEX9000). E' presente una finestra con telaio in legno, dotata di grata di sicurezza e con affaccio sulla porzione frontale del lotto. La finitura delle pareti è ad intonaco, il pavimento in gres con posa a 45°.

- 07_bagno padronale - superficie rilevata 4.95mq - altezza rilevata: min. 3.00m, max. 3.21m: è a servizio diretto della camera da letto 06, dotato di lavabo, doccia, wc e bidet. E' presente una finestra con telaio in legno, dotata di grata di sicurezza e con affaccio sul locale tecnico prospiciente il retro del lotto; originariamente era destinato a ripostiglio con affaccio sul loggiato/ripostiglio retrostante, aperto verso il terreno. La finitura delle pareti è principalmente con rivestimento in piastrelle ceramiche ad effetto mosaico e ad intonaco, il pavimento in gres. E' presente un radiatore in alluminio per il riscaldamento dell'ambiente.

- 08_cabina armadio - superficie rilevata 7.77mq - altezza rilevata: 2.51m: è a servizio diretto della camera da letto 06. E' presente una finestrella a vasistas con telaio in legno, dotata di grata di sicurezza e con affaccio sul locale tecnico prospiciente il retro del lotto; originariamente faceva parte del loggiato/ripostiglio retrostante, aperto verso il terreno. La finitura delle pareti è ad intonaco, il pavimento in gres.

- 09_bagno - superficie rilevata 10.03mq - altezza rilevata: min. 2.27m, max. 2.66m: è accessibile direttamente dal soggiorno (è assente un antibagno), dotato di lavabo, doccia in nicchia muraria, wc, bidet e cabina con vasca/doccia. E' presente una finestra con telaio in legno, dotata di grata di sicurezza e con affaccio sul retro del lotto. La finitura delle pareti è principalmente con rivestimento in piastrelle ceramiche e ad intonaco, il pavimento in gres con posa a 45°. E' presente un radiatore

in alluminio per il riscaldamento dell'ambiente.

- 10_locale tecnico - superficie rilevata 3.62mq - altezza rilevata: 2.50m: è collegato al bagno precedente e ad un successivo locale tecnico. E' presente una finestra con telaio in alluminio con affaccio sul retro del lotto; originariamente faceva parte del loggiato/ripostiglio retrostante, aperto verso il terreno. La finitura delle pareti è ad intonaco, il pavimento in battuto di cemento. Internamente è collocato l'accumulo dell'impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria da 250 litri, marca Vaillant – modello VIH SN 250 i con relativo vaso di espansione, i cui relativi pannelli (2 in totale) sono posizionati nella copertura.

- 11_locale tecnico - superficie rilevata 5.33mq - altezza rilevata: 2.47m: è collegato al vano tecnico precedente e, tramite una porta in PVC (ed un'apertura senza infisso) al retro del lotto; originariamente faceva parte del loggiato/ripostiglio retrostante, aperto verso il terreno. La finitura delle pareti è ad intonaco, il pavimento in battuto di cemento. Internamente è collocata una caldaia a pellet per il riscaldamento dell'abitazione tramite i radiatori, marca Edilkamin – versione 18 (18KW). Secondo quanto dichiarato dall'esecutato [REDACTED], la caldaia verrà disinstallata e rimossa a breve termine.

- 12_veranda coperta - superficie rilevata 50.15mq - altezza rilevata: min. 2.80m, max. 3.14m: il vano risulta dalla chiusura di una porzione di terreno aderente l'abitazione ed antistante la via dei Mandorli, mediante infissi in vetro e alluminio e da muratura con 5 pilastri frontali. La copertura inclinata è realizzata in legno (con travi, tavolato e finitura ad impermeabilizzazione ardesiata). A corredo del vano è stato realizzato un barbecue in muratura, con relativo piano/seduta di appoggio in mattoni a vista. La pavimentazione, rialzata di 10cm rispetto al giardino antistante, è in gres.

Aree scoperte

L'abitazione è inserita all'interno di un lotto di terreno la cui superficie (abitazione esclusa) è indicativamente pari a 2328mq. In tale superficie è compresa la superficie dell'edificio abusivo, che ha una superficie di sedime di circa 77mq, e dei corpi di fabbrica collabenti in origine utilizzati come porcilaie, che hanno una superficie di sedime di circa 193mq. Si anticipa che per tali fabbricati non può essere ricavato un reale valore di stima poiché per quanto riguarda l'abitazione abusiva verrà valutata la spesa di ripristino dei luoghi (demolizione del fabbricato) ed analogamente per i corpi di fabbrica collabenti (seppur preesistenti) si considereranno le spese di demolizione.

Ciò precisato, il terreno di pertinenza risulta fondamentalmente suddiviso nella parte antistante e retrostante all'abitazione; la porzione antistante ha l'ingresso nella via dei Mandorli, mediante un cancello scorrevole carrabile ed un cancelletto. E' presente un vialetto pavimentato di accesso posto in posizione centrale, sui due lati del quale sono presenti delle aree a prato parzialmente piantumate; dal vialetto si arriva al piazzale antistante la casa, anch'esso pavimentato con

piastrelle in graniglia, nel quale si trova anche un pozzo ed una fontanella. La pavimentazione prosegue anche sui due lati della casa e si ricongiunge ad un piazzale retrostante posto tra l'abitazione principale, l'abitazione abusiva ed un orto piantumato ad agrumi. Da quest'ultimo piazzale, un camminamento in battuto di cemento conduce all'ingresso dell'abitazione abusiva ed ai resti collabenti delle porcilaie, realizzate in muratura di blocchi di cemento, poste sul fondo del terreno; alcune di queste risultano coperte con lastre in onduline (probabilmente in amianto o fibrocemento); in generale le porcilaie versano in stato di abbandono e sono parzialmente utilizzate come deposito di rifiuti di vario tipo.

Tutto il terreno risulta recintato, in parte in muratura ed in parte con rete metallica e paletti di cemento. All'interno del lotto, precisamente sull'area verde alla destra del cancello, è presente la fossa settica per lo scarico dei reflui fognari. Lo stato generale di mantenimento dei luoghi è mediocre.

Abitazione abusiva

All'interno del lotto di pertinenza, nella porzione sinistra del retro, sorge un'abitazione completamente abusiva, utilizzata dagli esecutati [REDACTED] come propria abitazione, edificata indicativamente tra il 2013 ed il 2016 (come risulta dalla consultazione delle foto aeree del servizio Sardegna Geoportale).

Il corpo di fabbrica ha una superficie di sedime di 76.92mq (escluso il porticato frontale), una superficie coperta di 93.10mq (inclusa la copertura del porticato frontale), una copertura a due falde con altezza di imposta interna pari a 2.95m ed altezza di colmo interna pari a 3.42m. La volumetria urbanistica è di circa 242mc.

Dall'analisi visiva l'abitazione è realizzata con muratura portante in blocchi da 25cm (più finitura interna ed esterna ad intonaco) e copertura in legno (travi e tavolato, con finitura di impermeabilizzazione). Gli infissi esterni sono in PVC e dotati di persiane oscuranti. Le finiture sono costituite da pavimentazione in gres con posa a 45°, finitura muraria ad intonaco con pittura colore bianco, rivestimento di angolo cottura e bagno con piastrelle in gres.

La dotazione impiantistica è costituita da impianto di climatizzazione con terminali split marca Tectro – modello TS 832 (nella zona giorno), stufa a pellet marca Prontocaldo – modello Vega Air 10 (nella zona giorno), caldaia a gas marca Ariston – modello Fast Evo ONT B11 per la produzione di acqua calda sanitaria posizionata nella lavanderia esterna.

Sinteticamente la distribuzione interna dell'abitazione è la seguente:

- 01_soggiorno/angolo cottura - superficie rilevata 29.66mq;
- 02_disimpegno - superficie rilevata 4.78mq;
- 03_ripostiglio - superficie rilevata 2.76mq;
- 04_bagno - superficie rilevata 5.02mq;

05_camera da letto - superficie rilevata 13.66mq;

06_cabina armadio - superficie rilevata 6.55mq;

07_lavanderia - superficie rilevata 1.77mq;

08_veranda coperta - superficie rilevata 16.17mq.

Le condizioni generali del fabbricato possono essere considerate discrete, fatta salva la presenza di umidità in alcuni ambienti, in particolare nel bagno e nella camera da letto.

Le difformità precedentemente evidenziate, verranno trattate nel paragrafo 2.2.5 al fine di restituire una descrizione più precisa della situazione, le possibili soluzioni tecniche di regolarizzazione e l'incidenza presunta sul valore di mercato dell'immobile.

Al fine della corretta valutazione, vengono di seguito approfondite alcune caratteristiche dell'immobile, influenti sui parametri di stima.

B. Caratteristiche di localizzazione urbana

L'immobile pignorato è localizzato nell'agro del territorio comunale di Quartucciu, nella zona denominata Sant'Isidoro ed in prossimità al tracciato della Strada Statale n°554 che collega l'hinterland cagliaritano al Sarrabus tramite la nuova variante della Strada Statale n°125. Dal capoluogo risulta raggiungibile sia tramite il primo tratto della S.S. 125 (Orientale Sarda) sia dalla S.S. 554 attraverso la Strada Comunale Pitz'e Serra, via S'Ecca S'Arredeli e la via Sant'Isidoro, che poi prosegue nella via dei Mandorli. La zona ha una vocazione sostanzialmente agricola e residenziale stagionale e non sono presenti servizi di prima necessità nelle vicinanze, salvo qualche piccolissima attività nella frazione di Sant'Isidoro, per cui è sempre necessario spostarsi nei centri urbani più vicini per qualsiasi necessità (Flumini, Quartu Sant'Elena e Quartucciu).

Tali aspetti non influiscono positivamente sul valore di stima dell'immobile.

C. Caratteristiche di posizione

Rispetto al lotto di terreno, l'abitazione è in posizione isolata ed ha una buona esposizione generale, purtroppo inficiata dalle ridotte aperture e, nel lato Sud, dalla presenza della veranda chiusa e coperta. Le visuali, specie verso il fronte ed il retro del lotto, sono piuttosto libere e gli spazi aperti sono molto ampi, seppur in mediocre stato manutentivo.

D. Caratteristiche tipologiche

L'abitazione presenta uno stato di conservazione mediocre, con presenza di alcuni cedimenti strutturali, probabilmente causati da un dissesto nel terreno di fondazione in corrispondenza della parte sinistra del fabbricato, ed un generale scarso stato manutentivo dovuto all'abbandono dell'immobile. Risulteranno dunque necessari diversi interventi di manutenzione straordinaria sia per risolvere le cause dei cedimenti strutturali, consolidando il terreno di fondazione e riparando le murature lesionate, sia per riportare l'abitazione in condizioni di

abitabilità.

Le dotazioni impiantistiche sono già state descritte nella trattazione dei singoli ambienti della casa.

E. Caratteristiche produttive

Tali caratteristiche riguardano due aspetti economici dell'investimento edilizio: la possibilità di dilazione dei pagamenti (in virtù della presenza dei mutui edilizi) e la suscettibilità di trasformazioni o cambiamenti di destinazione dell'edificio; a tal riguardo non sono riscontrabili considerazioni particolari per l'immobile oggetto della perizia.

2.2.2 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in base alle superfici utili dedotte dalle planimetrie di rilievo, è scaturito un valore di **179 mq**:

ABITAZIONE + AREE SCOPERTE (MAPPALE 635)		sup. nette (mq)	fatt. s.comm.	sup. comm. (mq)
fabbricato - piano terra				
1	ingresso	12,43	100%	12,43
2	camera da letto	12,71	100%	12,71
3	soggiorno/angolo cottura	30,89	100%	30,89
4	disimpegno	3,57	100%	3,57
5	camera da letto	9,90	100%	9,90
6	camera da letto	11,81	100%	11,81
7	bagno padronale	4,95	100%	4,95
8	<i>cabina armadio (equiparata a loggiato coperto assentito)</i>	7,77	30%	2,33
9	bagno	10,03	100%	10,03
10	<i>locale tecnico (equiparato a loggiato coperto assentito)</i>	3,62	30%	1,09
11	<i>locale tecnico (equiparato a loggiato coperto assentito)</i>	5,33	30%	1,60
12	<i>veranda coperta (equiparata ad area scoperta)</i>	50,15		
	muri interni ed esterni	20,79	100%	20,79
totale superficie coperta		133,80		
superficie commerciale fabbricato (mq)				122,10
aree scoperte (cortile pavimentato + aree verdi e orto)				
a	sino al valore della superficie coperta	133,80	10%	13,38
b	eccedenza rispetto alla superficie coperta (2328 mq totali)	2194,20	2%	43,88
superficie commerciale aree scoperte (mq)				57,26
totale superficie commerciale (mq)				179,36
arrotondamento superficie commerciale totale (mq)				179

Si precisa che nelle superfici riportate non vengono calcolate quelle dell'abitazione abusiva e dei corpi di fabbrica collabenti, le quali sono incluse nella superficie delle aree scoperte.

2.2.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente

l'indirizzo dell'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto ed uffici comunali) e di sopralluogo.

2.2.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta regolarmente censito al N.C.E.U., distinto al Foglio 16, Mappale 635, categoria A2, classe 4, consistenza 6,5 vani. Gli estremi catastali identificano in maniera univoca l'oggetto di stima. Tuttavia vi sono alcune incongruenze nella rappresentazione planimetrica dell'immobile che riguardano sommariamente la sua distribuzione.

A parere dello scrivente, risulterà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile mediante pratica DOGFA al fine di restituire l'esatta conformazione e consistenza dell'unità immobiliare in oggetto (previa conclusione positiva dell'iter di regolarizzazione urbanistica per le difformità conformabili, successivamente trattato).

2.2.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

Nel Piano Urbanistico Comunale di Quartucciu l'immobile ricade nella zona E – Agricola, sottozona E4 - Preesistenze insediative sparse da riorganizzare intorno a centri rurali.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PUC riportano nell'articolo 9.1.4 che "nella sottozona E4 sono classificati i terreni nell' isola amministrativa di Sant'Isidoro con preesistenze insediative sparse, da riorganizzare intorno al centro rurale costituito dall'abitato di Sant' Isidoro, classificato in sottozona A1 e dalla circostante sottozona C6. Comprende aree che, ai sensi dell'articolo 8, primo comma, lettera E4), del DPGR 228/94 (Direttiva per le zone agricole), sono caratterizzate da preesistenze insediative e sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali. La sottozona ricade nell' ambito classificato 2b nel Piano territoriale Paesistico n°13, ancorché con valore di mero indirizzo non vincolante". Inoltre nell'articolo 9.3.6 si indica che "nelle sottozone E3 ed E4 sono ammesse le abitazioni con locali per gli attrezzi e per i piccoli mezzi agricoli".

L'immobile risulta realizzato abusivamente nel 1968 e successivamente regolarizzato tramite Concessione in Sanatoria n°949 del 02/01/1991 ottenuta a seguito di domanda con protocollo n°2771 del 01/04/1986 (pratica n°801). Si allega copia della Concessione in Sanatoria ed estratto degli elaborati progettuali approvati.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartucciu non si è riscontrata la presenza del titolo di agibilità.

Rispetto agli elaborati relativi agli atti abilitativi sono state riscontrate alcune difformità che riguardano fondamentalmente la distribuzione dell'abitazione, la chiusura del porticato/ripostiglio

retrostante, la realizzazione di una veranda chiusa e coperta antistante l'ingresso e la realizzazione della scala esterna per l'accesso alla copertura. Fatte salve queste eccezioni, le dimensioni generali del fabbricato risultano sostanzialmente conformi al progetto approvato.

Per quanto riguarda l'altra abitazione realizzata sul retro del fabbricato principale, questa risulta completamente abusiva e non sanabile, per cui saranno valutati i costi di demolizione e di ripristino dei luoghi. Analogamente i corpi di fabbrica collabenti sul fondo del lotto non risultano in alcun titolo edilizio e anche per essi saranno valutati i costi di demolizione e di ripristino dei luoghi.

Nello specifico si riepilogano di seguito le difformità riscontrate nell'abitazione principale (dotata di titolo edilizio in sanatoria).

Difformità distributive (non sostanziali):

- realizzazione di apertura tra ingresso e camera da letto e conseguente chiusura dell'apertura tra camera da letto e soggiorno;
- eliminazione della separazione tra angolo cottura e soggiorno;
- chiusura dell'apertura tra disimpegno e ripostiglio (ora bagno padronale);
- realizzazione di bagno padronale accessibile dalla camera da letto (06) in sostituzione del ripostiglio originario;
- lievi differenze dimensionali delle aperture esistenti tra progetto approvato e stato di fatto;
- realizzazione di nuove aperture: finestra 70x110cm nella camera da letto (05);
- realizzazione di scala esterna per l'accesso alla copertura del fabbricato.

Difformità volumetriche (sostanziali):

- chiusura del vano ripostiglio, inteso come porticato coperto ed aperto verso il lotto retrostante, non computato volumetricamente nel progetto di sanatoria, il quale è stato chiuso ed adibito a vano tecnico (10) collegato al bagno (09) tramite apertura, vano tecnico (11) collegato al precedente vano, cabina armadio a servizio della camera da letto (06). Tale abuso comporta un incremento volumetrico pari a circa 57mc (superficie di 20,20mq – altezza di calcolo 2,80m);
- realizzazione di veranda chiusa e coperta frontalmente all'abitazione, mediante la chiusura di 50,15mq di superficie mediante infissi in alluminio, muratura in blocchi dello spessore di 10cm e copertura in legno sorretta da travi poggianti in facciata e su pilastri di sezione 30x30cm.

Ai fini della regolarizzazione dell'immobile, si ritiene che:

- le difformità di tipo non sostanziale possono essere regolarizzate, anche mediante procedura di sanatoria per interventi di edilizia libera soggetti a comunicazione asseverata (CILA "tardiva") ed il pagamento della relativa sanzione;
- le difformità di tipo sostanziale non possono essere regolarizzate poiché comportano un eccesso

di volumetria non conformabile, considerando che già la volumetria regolarmente sanata eccede quella edificabile secondo gli indici di fabbricazione della zona urbanistica; non è dunque applicabile un procedimento di Accertamento di Conformità nei limiti previsti dal D.P.R. 380/2001 (art. 36), dalla Legge n°47/85 (art. 13) e dalla L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16) in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità, mancando la conformità (in particolare per quanto riguarda il rispetto dei limiti volumetrici dell'immobile) alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere ed alle norme vigenti al momento della presentazione dell'ipotetica domanda di accertamento. Perciò ai fini della regolarizzazione delle difformità sostanziali descritte, si ritiene necessario che venga ripristinata la configurazione approvata del fabbricato, ripristinando il ripostiglio/loggiato sul retro e rimuovendo tutte le opere di chiusura della veranda antistante.

Analogamente dovranno essere rimosse tutte le opere riguardanti la costruzione dell'abitazione abusiva e delle superfetazioni presenti sul fondo del lotto (corpi di fabbrica originariamente adibiti a porcilaia).

In sintesi si può ritenere che:

- **l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;**
- **trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).**

In via previsionale, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comporterebbe una spesa ipotetica tra oneri professionali (al netto delle imposte dovute), eventuali oneri e sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica ed opere di ripristino, secondo una ripartizione ipotetica di questo tipo:

- Oneri professionali per la redazione di pratica di sanatoria per interventi di edilizia libera soggetti a comunicazione asseverata (CILA "tardiva"), con progettazione delle modifiche interne ed esterne (stato assentito e stato attuale con eventuali modifiche progettuali) e dichiarazione di Agibilità, al fine di uniformare la conformità urbanistica allo stato di fatto: € 3.500,00;
- Oneri professionali per redazione di pratica catastale di aggiornamento della planimetria (DOCFA), inclusi i rilievi strumentali, spese vive e costi vivi della pratica: € 1.000,00;
- Oneri per sanzioni e diritti di segreteria (riscontrabili con precisione a seguito di istruttoria della pratica da parte dell'ufficio tecnico che ne stabilirà l'esatto importo, considerando la sola sanzione minima pari a € 500,00 ed ulteriori spese per diritti di segreteria): circa € 600,00;
- Opere edilizie di ripristino, secondo quadro economico indicativo riportato di seguito, ricavato

secondo i costi del Prezziario Regionale della Sardegna e valutazioni discrezionali sull'entità e consistenza delle opere: € 28.500,00 (arrotondato);

VALUTAZIONE PARAMETRICA DELLE OPERE EDILI DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO				
DEMOLIZIONE FABBRICATO ABUSIVO				
	u.m.	quantità	prezzo unitario	prezzo totale
1	mc	242	25,45 €	6 158,90 €
Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in legno, pietrame in genere, muratura e ferro, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, valutata a metro cubo vuoto per pieno con riferimento alle superfici esterne dei volumi al di sopra del piano di campagna o di marciapiede con esclusione di aggetti, balconi, cornicioni, parapetti e volumi al di sopra della linea di gronda dei tetti; compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno.				
2	mq	16,2	25,87 €	419,09 €
Smontaggio di impalcati in legno di solai con posti da listelli, travetti e tavolati, compreso la schiodatura, la smuratura, la cernita dell'eventuale materiale di recupero, compresi i trasporti orizzontali, l'avvicinamento dei materiali ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione, al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere ed esclusa la grossa orditura portante e il trasporto ad impianto autorizzato, nonché gli eventuali oneri relativi. Valutato per l'effettiva superficie di distacco.				
3	mc	90	84,87 €	7 638,30 €
Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con autocarro di portata fino a 100 quintali; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto, nonché il viaggio di andata e di ritorno con percorrenza entro i limiti di 20 km, con la sola esclusione dei relativi oneri di smaltimento.				
4	tonn.	135	15,82 €	2 135,70 €
Conferimento a discarica autorizzata di materiali - Miscugli o sorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche.				
totale opere				16 351,99 €
DEMOLIZIONE SUPERFETAZIONI (EX PORCILAIA)				
	u.m.	quantità	prezzo unitario	prezzo totale
1	mq	75	35,89 €	2 691,75 €
Demolizione di muratura in mattoni pieni, anche voltata, di spessore fino a una testa, eseguita a mano o con l'ausilio di idonei attrezzi elettromeccanici (con la massima cautela e senza compromettere la stabilità di strutture o partizioni limitrofe), su manufatti di qualsiasi forma e spessore. Compresi la cernita e l'accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare ed ove necessarie, le eventuali puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata per l'effettiva superficie di struttura demolita.				
2	mq	70	7,01 €	490,70 €
Smontaggio di copertura in lastre lisce o ondulate, in fibrocemento con esclusione del cemento amianto, in poliestere o in lamiera metallica; con prelevamento della cernita del materiale riutilizzabile, il calo in basso, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o l'accatastamento in cantiere dei materiali ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché gli oneri per il conferimento ad impianto autorizzato. Valutato per l'effettiva superficie di distacco.				
3	mc	25	84,87 €	2 121,75 €
Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con autocarro di portata fino a 100 quintali; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto, nonché il viaggio di andata e di ritorno con percorrenza entro i limiti di 20 km, con la sola esclusione dei relativi oneri di smaltimento.				
4	tonn.	30	15,82 €	474,60 €
Conferimento a discarica autorizzata di materiali - Miscugli o sorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche.				
totale opere				5 778,80 €
RIPRISTINI ALLO STATO CONFORME (ABITAZIONE - MAPPALE 635)				
	u.m.	quantità	prezzo unitario	prezzo totale
A - Ripristino ripostiglio/porticato coperto sul retro dell'abitazione				
1	mq	30	35,89 €	1 076,70 €
Demolizione di muratura in mattoni pieni, anche voltata, di spessore fino a una testa, eseguita a mano o con l'ausilio di idonei attrezzi elettromeccanici (con la massima cautela e senza compromettere la stabilità di strutture o partizioni limitrofe), su manufatti di qualsiasi forma e spessore. Compresi la cernita e l'accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare ed ove necessarie, le eventuali puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata per l'effettiva superficie di struttura demolita.				
2	mc	6	84,87 €	509,22 €
Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con autocarro di portata fino a 100 quintali; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto, nonché il viaggio di andata e di ritorno con percorrenza entro i limiti di 20 km, con la sola esclusione dei relativi oneri di smaltimento.				
3	tonn.	9	15,82 €	142,38 €
Conferimento a discarica autorizzata di materiali - Miscugli o sorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche.				
4	corp.o	1	300,00 €	300,00 €
Ripristini vari diintonaci e pitture				
totale opere				2 028,30 €

B - Rimozione veranda coperta sul fronte dell'abitazione					
1	Demolizione di muratura in mattoni pieni, anche voltata, di spessore fino a una testa, eseguita a mano o con l'ausilio di idonei attrezzi elettromeccanici (con la massima cautela e senza compromettere la stabilità di strutture o partizioni limitrofe), su manufatti di qualsiasi forma e spessore. Compresi la cernita e l'accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare ed ove necessarie, le eventuali puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata per l'effettiva superficie di struttura demolita.	mq	25	35,89 €	897,25 €
2	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smontatura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione), in apposito luogo individuato all'uso entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonchè l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa e per una superficie oltre i 5 m ²	mq	55	14,84 €	816,20 €
3	Smontaggio di impalcati in legno di solai composti da listelli, travetti e tavolati, compreso la schiodatura, la smontatura, la cernita dell'eventuale materiale di recupero, compresi i trasporti orizzontali, l'avvicinamento dei materiali ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione, al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere ed esclusa la grossa orditura portante e il trasporto ad impianto autorizzato, nonchè gli eventuali oneri relativi. Valutato per l'effettiva superficie di disfacimento.	mq	50	25,87 €	1 293,50 €
4	Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con autocarro di portata fino a 100 quintali; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto, nonchè il viaggio di andata e di ritorno con percorrenza entro i limiti di 20 km, con la sola esclusione dei relativi oneri di smaltimento.	mc	10	84,87 €	848,70 €
5	Conferimento a discarica autorizzata di materiali - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche.	tonn.	15	15,82 €	237,30 €
6	Ripristini vari di intonaci e pitture	corpo	1	200,00 €	200,00 €
				totale opere	4 292,95 €
				totale opere di ripristino	28 452,04 €

per un totale delle spese di regolarizzazione pari a € 33.600,00.

Si allega copia degli atti abilitativi con relativi elaborati grafici e planimetrie dello stato attuale dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo (ALLEGATO D).

2.2.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.2.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED]

**2.2.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE
L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO**

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati in qualità di proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

**2.2.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE
L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE**

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

**2.2.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI
BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI
DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'**

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

**2.2.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI
CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU'
PUBBLICHE) O USI CIVICI**

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

**2.2.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL
VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

La stima verrà svolta seguendo il metodo della comparazione diretta, secondo la quale il valore di mercato dell'edificio verrà ricavato dal confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili. Tale confronto, basato sulla quantificazione percentuale dei parametri precedentemente descritti (localizzazione, posizione, tipologia, produttività), consente la formazione di una scala di prezzi all'interno della quale si otterrà, per interpolazione, quello dell'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana o territorio all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tramite informazioni degli enti di Osservazione del Mercato Immobiliare (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare della Provincia Storica di Cagliari) e ricerche effettuate presso siti di compravendita di immobili, è stato possibile definire un *range* di valori a mq per immobili di questo tipo, ovvero abitazioni unifamiliari dotati di pertinenze similari nel territorio di Sant'Isidoro – comune di Quartucciu, i cui estremi individuano i caratteri minimi e massimi di comparazione, all'interno dei quali si posiziona l'oggetto della stima e quindi il suo valore unitario. Tale range di valori è compreso tra un **minimo di 950,00 €/mq** e un **massimo di 1.200,00 €/mq**. Si procede dunque con la quantificazione dei coefficienti di comparazione diretta per i tre casi (oggetto di stima, valore minimo, valore massimo) per poi ottenere, tramite interpolazione, il valore a mq dell'immobile. Dal prodotto tra valore unitario e superficie commerciale, risulterà il valore di mercato dell'immobile

oggetto di stima.

Si riporta di seguito la fase finale del calcolo, con l'assegnazione del valore dei coefficienti ricavati da valutazioni specifiche sulle caratteristiche degli immobili di riferimento, dal quale scaturisce il valore a mq commerciale dell'immobile e, conseguentemente, quello totale; alla luce dei risultati ottenuti, si ottiene un valore di stima pari a € 189.554,30 (€ 1.058,96/mq):

	variazione	MIN	MAX	X
Caratteristiche di localizzazione urbana	5%/10%	6,52	6,98	6,77
Caratteristiche di posizione	15%/25%	20,36	21,29	21,07
Caratteristiche tipologiche	15%/30%	16,18	18,36	16,78
Caratteristiche produttive	15%/35%	30,00	30,00	30,00
totale coefficienti		73,06574363	76,62268476	74,62
$(X - P_{min}) : (P_{max} - P_{min}) = (C_{st} - C_{min}) : (C_{max} - C_{min})$	Pmin			950
	Pmax			1200
	Cst			74,62
	Cmin			73,07
	Cmax			76,62
Dalla risoluzione della proporzione tra valori di mercato e coefficienti di stima si ottiene il valore in €/mq commerciale dell'immobile oggetto di stima:				X € 1.058,96
valore di mercato dell'immobile (179 mq commerciali)				€ 189.554,30

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 18.955,43.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Vengono applicate le riduzioni a seguito delle considerazioni trattate nel paragrafo 2.2.5, ovvero pari ad € 33.600,00.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

E. Riduzione per eventuali spese condominiali insolute

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a:

€ 189.554,30 - € 18.955,43 - € 33.600,00 = € 136.998,87, **arrotondabile ad € 137.000,00.**

2.2.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale il bene non risulta soggetto a particolari spese gestionali o di natura straordinaria.

3. CONCLUSIONI

A riepilogo di quanto descritto e valutato, si riporta la seguente tabella di sintesi riguardante il valore di stima attribuito al bene in esecuzione, pari ad € 137.000,00:

Immobilie sito in Comune di Quartucciu, località Sant'Isidoro, Via dei Mandorli n°47, distinto in catasto al Foglio 16, Mappale 635, categoria A2, classe 4 - intestato a [REDACTED]	
1	ABITAZIONE - categoria A2 - Via dei Mandorli, 47 - Località Sant'Isidoro, Quartucciu (CA)
	F 16 - M 635
	valore stimato 189 554,30 €
	adeguamenti/riduzioni 52 555,43 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti 136 998,87 €
	valore di stima con arrotondamento 137 000,00 €
	VALORE DI STIMA TOTALE DELL'IMMOBILE IN ESECUZIONE - E.I. 112/2023 137 000,00 €

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con i relativi allegati.

Con Osservanza.

Il C.T.U.
[REDACTED]