

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024

tra

[REDACTED]

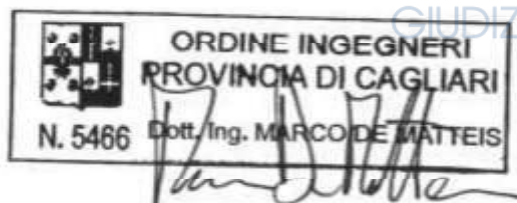
e

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. MARCO DE MATTEIS



PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, io sottoscritto Ing. Marco De Matteis, con studio in Cagliari, via Verdi 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5466, in data 10 aprile 2024, fui nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 14/2024 del ruolo generale promosso dal CONDOMINIO VILLAMARINA – ISOLA PIANA contro [REDACTED]

Prestato il giuramento di rito, la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

1. provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
2. a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

R. ES. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 – 09128 – Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 – Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com – PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N – Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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;

R. ES. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove

R. ES. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

R. ES. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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;

R. ES. 14/2024



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mio studio con l'acquisizione, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, di tutta la documentazione catastale.

Il giorno 15 gennaio 2025, ho eseguito richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Carloforte, alla ricerca della pratica amministrativa relativa all'immobile in oggetto. Ho ricevuto tutta la documentazione in data 21 gennaio 2025.

Successivamente, in data 22 gennaio 2025 ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, ubicato in Località Isola Piana a Carloforte. Oltre me, era presente il Sig. Raul Paderi in qualità di custode dell'immobile (v. ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO 12-04-2024). Durante le operazioni di sopralluogo è stata verificata la consistenza della proprietà tramite misurazioni a campione, la sua conformità con gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Carloforte e si è provveduto a raccogliere sia le informazioni utili per la descrizione dell'immobile che la documentazione fotografica (v. ALLEGATO 02 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

R. ES. 14/2024



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento 14/2024		Giudice Dott.ssa SILVIA COCCO	CTU Ing. Marco De Matteis
Parti		CONDOMINIO VILLAMARINA – ISOLA PIANA (Creditore proponente)	
N° DI IMMOB. PIGNORATI		1	
IMMOBILE			
UBICAZIONE IMMOBILE		Carloforte (CA) – località Isola Piana	
RIFERIMENTI CATASTALI IMM.		Foglio 1, part. 11 sub.13	
ANNO DI COSTRUZIONE		1983	
PERTINENZA		-	
DESTINAZIONE		Residenziale	
TIPOLOGIA		Unità immobiliare (Bivano)	
AMBIENTI		Pranzo soggiorno con angolo cottura, bagno	
SUPERFICIE RESIDENZIALE		46.60 m ²	
SUPERFICIE COMMERCIALE		46,60 m ²	
VALORE/ m ² DI PERIZIA		1.502,15 €/m ²	
VAL. COMMERC. DI PERIZIA		70.000,00 €	
ZONA P.U.C.®		F- sottozona F1	
ABUSI INSANABILI		NO	
AGIBILITA'		SI	
LIBERO/OCCUPATO		LIBERO	
CONCESSIONE SANATORIA		NO	
PERCENTUALE PIGNORAMENTO		100%	
VINCOLI		PAESAGGISTICI	
SERVITU'		NO	
SPESE CONDOMINIALI		10.581,27 per gli ultimi due anni	

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 – 09128 – Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1

provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio;

L'informativa è stata inviata al debitore.

QUESITO N.2

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

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

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

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

R. ES. 14/2024

Premessa

L'immobile oggetto del pignoramento è così costituito:

- Unità immobiliare al piano secondo, interno 13 in località Isola Piana a Carloforte (CA) identificato al NCEU fabbricati al Fg. 1 part. 11, sub. 13, categoria A/7, 2 vani di consistenza e 46mq di superficie catastale;

A seguito di accurate verifiche degli atti relativi all'immobile indicati nelle relazioni Notarili depositate nella Procedura in oggetto ho potuto verificare l'attendibilità della documentazione fornitami. Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile in oggetto (v. ALLEGATO 03 – VISURE CATASTALI E IPOTECARIE)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- 1. TRASCRIZIONE del 09/08/1993 - Registro Particolare 13612 Registro Generale 19195
Pubblico Ufficiale CASTELLO ANDREA Repertorio 69704 del 07/07/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

R. ES. 14/2024

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 23843 del 18/08/2006

- 2. TRASCRIZIONE del 14/04/2006 - Registro Particolare 12083 Registro Generale 17822

Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 4467/2662 del 13/04/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

- 3. ISCRIZIONE del 14/04/2006 - Registro Particolare 2705 Registro Generale 17823

Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 4468/2663 del 13/04/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3439 del 15/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 3316 del 10/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 4. TRASCRIZIONE del 27/04/2011 - Registro Particolare 8353 Registro Generale 11897

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 721/2011 del 15/02/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3438 del 15/11/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 3315 del 10/10/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- 5. TRASCRIZIONE del 13/07/2017 - Registro Particolare 14811 Registro Generale 19944

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 667/2017 del 20/06/2017

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- 6. ANNOTAZIONE del 10/10/2017 - Registro Particolare 3315 Registro Generale 28650

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 667/2017 del 20/06/2017

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8353 del 2011

- 7. ANNOTAZIONE del 10/10/2017 - Registro Particolare 3316 Registro Generale 28651

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 667/2017 del 20/06/2017

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2705 del 2006

- 8. TRASCRIZIONE del 20/03/2020 - Registro Particolare 5830 Registro Generale 7657

Pubblico ufficiale MELE CARLA Repertorio 2961/2462 del 19/03/2020

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- 9. ISCRIZIONE del 01/08/2023 - Registro Particolare 2947 Registro Generale 26351

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 19580/6823 del 31/07/2023

R. E. S. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- 10. TRASCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 2186 Registro Generale 2768

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 163/2024 del
15/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Titoli di proprietà:

L'immobile risulta di proprietà della [REDACTED] a seguito dell'Atto del 19/03/2020
del Pubblico ufficiale MELE CARLA, Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 2961 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5830.1/2020 Reparto PI di
CAGLIARI in atti dal 20/03/2020 (v. ALLEGATO 06 - TITOLO DI PROPRIETA').

Mappe censuarie:

Sono state acquisite le mappe censuarie e le visure catastali. utili per l'individuazione
dei beni (v. ALLEGATO 03 - VISURE CATASTALI E IPOTECARIE).

QUESITO N.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.);

R. ES. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.demattis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

Struttura e finiture esterne

L'immobile si trova all'interno del Condominio Villamarina in località Isola Piana nel comune di Carloforte. Il cespite si trova al secondo piano di un fabbricato di tre livelli fuori terra a cui si accede tramite una scala condominiale.

La struttura dell'immobile è del tipo in muratura portante e i solai sono in latero-cemento. Il tetto del fabbricato è a falde rivestite con coppi.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo protetti da persiane anch'esse in legno. I davanzali sono in lastre di marmo. I prospetti sono intonacati e tinteggiati di color terra. Il portone di ingresso è in legno. (ALLEGATO 02 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

Distribuzione e finiture interne

La distribuzione interna è così composta (ALLEGATO 04 – PIANTA STATO ATTUALE):

- Pranzo, Soggiorno con angolo cottura e letto (26,89mq)
- Bagno (4,76mq)

I pavimenti sono in grès 20cm x 20cm color blu. I battiscopa sono in ceramica color marrone. Gli infissi interni sono in legno. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco tranne quelle del bagno che sono rivestite fino ad un'altezza di 2,00m con piastrelle bianche 20 cm x 20 cm.

Al bagno si accede direttamente dal soggiorno ed è composto da wc, bidet, lavabo e box doccia.

Lo spazio interno è coperto da una grande volta a botte che parte dalla quota del pavimento fino ad arrivare ad un'altezza di colmo pari a 3,25m.

(ALLEGATO 04-PLANIMETRIE E PROSPETTI STATO ATTUALE).

L'impianto elettrico è sottotraccia. L'acqua calda è riscaldata da un boiler presente nel bagno e il piano cottura è alimentato da una bombola a gas. (ALLEGATO 02 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

QUESITO N.4

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 – 09128 – Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati identificativi del bene indicato nell'atto di pignoramento descrivono inequivocabilmente il bene.

QUESITO N.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;

L'immobile è regolarmente accatastato. (v. ALLEGATO 03 – VISURE CATASTALI E IPOTECARIE).

QUESITO N.6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di

R. ES. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

data anteriore 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

Il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione ricade in zona Turistica F, sottozona F1. Tale zona è così regolamentata dalle Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale di Carloforte:

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a complessi turistici con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, come definiti dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, per le quali il PUC prevede la trasformazione urbanistica al fine di garantire il miglioramento della qualità del paesaggio e la continuità del sistema di relazioni con il mare.

2. Le ZTO F di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- sottozona F1 insediamenti turistici spontanei,

comprendente le parti di territorio caratterizzate da edificazione spontanea ante Decreto Floris, per le quali il PUC prevede la sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti, la realizzazione degli accessi al litorale e alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi;

- sottozona F2 di espansione turistica in programma,

di particolare rilevanza per lo sviluppo del settore turistico nell'Isola di San Pietro, comprendente le parti del territorio interamente o parzialmente inedificate destinate a nuovi complessi turistici, la cui riqualificazione e/o trasformazione controllata è

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

finalizzata a costituire un sistema organico ed organizzato di un complesso di attrezzature ricettive e di servizi in rapporto di coerenza e rispetto delle importanti risorse paesaggistiche dell'isola.

DESTINAZIONI D'USO

3. Nelle zone turistiche sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenze turistiche;
- strutture ricettive alberghiere (alberghi, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere), come disciplinate dagli Artt. 2 e 3 della LR 22/1984;
- strutture ricettive all'aria aperta (villaggi turistici e campeggi), come disciplinate dagli Artt. 4 e 5 della LR 22/1984;
- servizi turistici (attività commerciali, attività artigianali non moleste, servizi pubblici ed uffici del terziario, pubblici esercizi e ristoranti, servizi tecnici urbani);
- servizi balneari e di spiaggia;
- campi da golf e per l'equitazione;
- servizi per il tempo libero, la cultura e lo sport;

ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere turistico della zona.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

4. È ammessa la tipologia edilizia isolata secondo il modello della "casa carlofortina", intesa come costruzione a pianta quadrata o rettangolare, con altezze indicative di 3,0 ml sul fronte principale e 4,5 ml sul fronte opposto, coperta da una singola falda, realizzata secondo gli elementi architettonici e i materiali della tradizione locale e inserita armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.

Per le strutture ricettive alberghiere sono consentite le tipologie a blocco, consone alla destinazione ammessa nella sottozona.

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. Per le zone turistiche ubicate lungo la costa, in particolare:

- a Nord Est: fascia costiera compresa tra "La Punta" e "Punta Grossa" (c/o "Villa Gamberini");
- a Est: fascia costiera compresa tra la spiaggia "del Giunco" (c/o impianti sportivi) e lo stagno "della Vivagna";

R. E. S. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- a Sud-Est: fascia compresa tra lo stagno "della Vivagna" e "Punta delle Colonne";
- a Sud-Ovest: fascia compresa tra il "Golfo di Mezzaluna" e "Cala dello Spalmatore" (c/o "La Caletta");

il Comune approva un Master Plan di cui al precedente Articolo 15, finalizzato al coordinamento degli interventi urbanistici in coerenza con l'obiettivo di garantire il miglioramento della qualità del paesaggio, la continuità degli spazi pubblici e il collegamento al fronte mare.

6. In queste zone il PUC si attua attraverso:

- IED convenzionato nelle sottozone F1;
- SUA, esteso all'intero ambito ovvero ad una superficie minima di 2,00 ettari, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nelle sottozone F2;

nel rispetto dei contenuti del Master Plan di cui al precedente comma del presente Articolo e fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC.

7. Il Permesso di Costruire in mancanza di opere di urbanizzazione è condizionato all'impegno a realizzarle previo convenzionamento con il Comune.

8. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

9. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC e nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

10. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

Sottozona F1

- **If mc/mq** (vedi dimensionamento)
- **Nuova edificazione** è ammessa esclusivamente nei lotti con superficie minima come definita nel dimensionamento (vedi "lotto minimo") e secondo l'indice di edificabilità

R. E. S. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

fondaria previsto nel dimensionamento per ogni singola sottozona (vedi "indice fondiario di progetto")

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati ad Intervento Edilizio Diretto Convenzionato (IEC), finalizzato all'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione, al miglioramento della qualità del paesaggio e dei collegamenti al fronte mare.

L'IEC deve prevedere l'adozione di soluzioni atte a contenere i processi di consumo di suolo di interesse agricolo, ecologico e paesaggistico e a garantire la tutela delle valenze di interesse comunitario e ambientale del sito. La realizzazione di infrastrutture dovrà garantire la minimizzazione della frammentazione degli habitat. In fase di realizzazione delle opere si dovrà tener conto dei periodi strategici per riproduzione/nidificazione di specie faunistiche sensibili dal valore conservazionistico.

Per tutte le Sottozone F

- H:

m 4,50 per le residenze turistiche

m 9,00 per le strutture ricettivo-alberghiere e servizi turistici

- Ic:

non superiore al 30% per le residenze turistiche

non superiore al 40% per le strutture ricettivo-alberghiere e servizi turistici

- Dc: m 5,00

- Df: m 10,00

- Ds: m 5,00

R. E. S. 14/2024

VINCOLI

Aree tutelate Regione Sardegna

- V300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a)

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Ambito di Paesaggio - 06 Carbonia e Isole sulcitane
- Aree di Notevole Interesse Faunistico / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendeti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 - Biotipi di rilevante interesse; aree di notevole interesse faunistico, botanico e fitogeografico; oliveti con più di 50 anni; colture terrazzate; boschi d aseme; parcelle di sperimentazione forestale storica; fascia di transizione tra ecosistemi terrestri e marini; loci classici; arborei
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Beni Paesaggistico d'Insieme
- Oasi Permanenti di Protezione Faunistica
- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016
- Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 -Falesie, scogliere e ripe costiere in uno stato di conservazione soddisfacente; Scogli e piccole isole; promontori e sistemi a baie e promontori
- Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali L.R. 31/89

Il fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto è stato edificato a seguito della Licenza edilizia n. 24/U.T/1975, pratica n. 24/U.T, prot. n. 492/U.T, rilasciata il 22 luglio 1975. Successivamente il Comune di Carloforte ha rilasciato i seguenti titoli edilizi (ALLEGATO 05 – ATTI AMMINISTRATIVI):

- Concessione edilizia n. 50/1979, rilasciata il 30 luglio 1979;
- Concessione edilizia n. 80/1979, rilasciata il 18 ottobre 1979;
- Concessione edilizia n. 2/1980, rilasciata il 22 ottobre 1980;
- Concessione edilizia in variante n. 36/1980, rilasciata il 22 maggio 1980;

R. ES. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 – 09128 – Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 – Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com – PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N – Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Concessione edilizia in variante n. 44/1980, rilasciata il 19 giugno 1980;
- Agibilità del 28 maggio 1983;
- Concessione edilizia n. 43/1984, rilasciata il 20 aprile 1984.
- Con protocollo n°8232 del 23 dicembre 1985 viene comunicato al Comune di Carloforte che sono state eseguite opere interne;
- Autorizzazione Edilizia n°100/2009 rilasciata il 10 luglio 2009.

L'immobile risulta conforme ai provvedimenti urbanistici concessi ed è dotato di Certificato di Agibilità.

QUESITO N.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.

Le dimensioni ridotte dell'immobile non permettono la sua divisione.

QUESITO N.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

R. ES. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

QUESITO N.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 di 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 ed al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

L'immobile è libero.

QUESITO N.10

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

L'immobile è libero e di proprietà di una società.

R. ES. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.11

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



Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



QUESITO N.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;



Le verifiche effettuate escludono la presenza di tali diritti gravanti sull'immobile oggetto di stima.



QUESITO N.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;



R. ES. 14/2024



Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale del bene desumibile dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria e dai rilievi effettuati dallo scrivente CTU, è di **46,60mq.**

CRITERIO DI STIMA

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, il sottoscritto ctu, ritiene di dover eseguire il seguente metodo di stima:

Comparazione diretta, riferito all'immobile esistente individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando l'immobile in oggetto con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq viene rilevato anche attraverso un'analisi di mercato condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (ALLEGATO 07 – VALORI OMI).

Valutazione a comparazione diretta

Il più probabile valore di mercato al metro quadro è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare, che ha portato all'individuazione di un valore medio di circa 1.500,00 €/mq. Le quotazioni OMI relative al primo semestre del 2024 riportano un valore al mq che oscilla tra gli 1.300,00€ e i 1.800,00€ per tipo ville e villini con un normale stato conservativo. Tale valore risulta dunque congruo. Si deduce quindi:

VALUTAZIONE A COMPARAZIONE DRETTA		
Valore al mq	€/mq	1.500,00
Superficie commerciale	mq	46,60
Valore immobile	euro	69.900,00

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 - 09128 - Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il valore di stima dell'immobile è di 69.900,00€. che arrotondato risulta di **70.000,00€**. Il valore al metro quadro dell'immobile è dunque di **1.502,15€**.

QUESITO N.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;

L'immobile è all'interno di un condominio denominato "Condominio Villamarina – Isola Piana". Le spese ordinarie relative all'immobile in oggetto per l'anno 2023 sono pari a 5.466,45 euro e quelle straordinarie, riferite alla sostituzione dell'impianto di potabilizzazione, sono pari a 192,19 euro. Per quanto riguarda l'anno 2024, le spese ordinarie sono pari a 3950,63 euro e quelle straordinarie, relative al rifacimento della dorsale elettrica, sono pari a 972,00 euro.

Il totale delle spese insolute da parte della [REDACTED] è pari 19.798,58 euro. Di tale importo, 12.390,24 euro sono relative all'esecuzione in oggetto. Restano dunque da saldare al condominio 7.408,34 euro (ALLEGATO 08 – SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE).

QUESITO N.15

Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica P.C.T.; 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;

La check list è stata compilata e depositata in modalità telematica. La scheda riassuntiva dell'immobile è stata predisposta (ALLEGATO 00 – CHECK LIST).

R. ES. 14/2024

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 – 09128 – Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 – Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com – PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N – Partita Iva n. 02932350925

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Marco De Matteis rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Elenco degli allegati

ALLEGATO 00 – CHECK LIST

ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO 22-01-2025

ALLEGATO 02 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 03 – VISURE CATASTALI E IPOTECARIE

ALLEGATO 04 – PIANTA STATO ATTUALE

ALLEGATO 05 – ATTI AMMINISTRATIVI

ALLEGATO 06 – TITOLO DI PROPRIETA'

ALLEGATO 07 - VALORI OMI

ALLEGATO 08 – SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

R. E. S. 14/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® Cagliari, 03/02/2025

Il consulente tecnico d'ufficio

(Dott. Ing. Marco De Matteis)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Marco De Matteis

Via Giuseppe Verdi 27 – 09128 – Cagliari

Tel. 070 497443 - Cell. 347 8806814 - Fax: 070 401292

Email: marcodemat@gmail.com - PEC marco.dematteis@ingpec.eu

Cod. Fisc. DMTMRC76P158354N - Partita Iva n. 02932350925