

Studio Tecnico
Dott. Ing. Doriana Atzeni
Via Castiglione n° 76
09131 Cagliari
Cellulare 3400963209
atzeni.doriana@tiscali.it
doriana.atzeni@ingpec.eu

**RELAZIONE PERITALE RELATIVA AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTO AL N° 144/2019 DEL RUOLO GENERALE
DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

Creditore procedente:

FINO 1 Securitisation s.r.l., Cod. Fisc. 09966380967

Debitori:

, Cod.Fisc.

Eredità giacente di , Cod.Fisc. ,
curatore: , Cod.Fisc.

Creditori intervenuti: Agenzia delle Entrate – Riscossione, Cod.Fisc. 13756881002

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Doriana Atzeni

Ad evasione dell'incarico professionale, di cui al decreto di nomina C.T.U. per il procedimento R.Es. n° 144/2019, conferito dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco in data 05/05/2025, la sottoscritta Dott. Ing. Doriana Atzeni, con studio professionale in Cagliari via Castiglione 76, iscritta all'Albo degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 3980, previo accertamento dello stato dei luoghi effettuato in data 02/07/2025 e di indagini relative all'immobile in oggetto effettuate con:

- esame della documentazione tecnica presente negli archivi del Comune di Calasetta ed inviata via pec, previa richiesta di accesso ad atti amministrativi in data 17/05/25;
- colloqui intercorsi con il personale degli uffici tecnici comunali;
- accessi alla documentazione presente nelle banche dati catastali e nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari;
- rilievo dell'immobile,

espone come appresso il risultato delle proprie operazioni, in risposta ai seguenti quesiti oggetto d'incarico:

- 1) **Provveda** - prima di tutto – ad 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 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e 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 destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
- d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 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 dichiarazioni 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 DPR 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.47/85, è richiesto che le ragioni del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6°, della L. 28/02/1985 n°47, ovvero dall'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 06/06/2001 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 dell'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 danaro; proceda in

caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

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

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

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

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

13) **Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) **alleggi** 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 e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;
- 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.

Quesito n. 1: Invio all'esecutato dell'informativa per il debitore

La documentazione è stata inviata via email al legale dell'esecutata in data 26/06/2025.

Quesito n. 2a: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567-2° comma del cpc.

Sono stati depositati in data 03/06/2019 e 20/09/2019 i certificati notarili del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini notaio in Messina e in data 22/02/2024 il certificato notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone che hanno consentito l'elaborazione dell'elenco che segue di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli relativo all'immobile in esame, censito al **Catasto Fabbricati in Comune di Calasetta al foglio 1 mappale 178 subalterno 2**, per il quale la trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuta in data **06/05/2019** (vedi anche ispezioni ipotecarie del 29/09/2025 di cui all'allegato n. 2).

Quesito n. 2b: Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nei 20 anni precedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Trascrizioni

- 06.05.2019: Trascrizione a Cagliari ai nn.12704/9522 del verbale di pignoramento rep. 1480 del 29/03/2019, a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. (09966380967) contro _____, nata a _____ (RM) il _____ (_____), pignoramento gravante sull'immobile in esame
- 21.12.2001: Trascrizione a Cagliari ai nn.51403/39129 del verbale di pignoramento rep. 1342 del 11/12/2001, a favore di _____, nata a Sassuolo (MO) il _____

() contro () nata a (RM) il (), per la quota pari 2/6 della proprietà dell'immobile in esame

- 12.07.2001: Trascrizione a Cagliari ai nn.25909/19099 del verbale di pignoramento rep. 100 del 15/06/2001, a favore di () nata a Sassuolo (MO) il () contro () nata a (RM) il (), per la quota pari 2/6 della proprietà dell'immobile in esame

Iscrizioni

- 15.02.2018: Iscrizione ai nn. 4532/602 di ipoteca in rinnovazione (rp.753 del 09/03/1998) derivante da ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo rep.163682 del notaio Dott. Giuliani Gianfranco del 19/02/1998, a favore di Credito Italiano S.p.A. con sede in Genova (00348170101), contro () e () nato a (S) il () per accensione di mutuo di euro 38.734,27 e ipoteca di 77.468,53 gravante per ½ ciascuno sulla proprietà dell'immobile in oggetto.

In base al suddetto elenco, si conferma la sussistenza della continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Quesito n. 2c: *Acquisizione di mappe censuarie e di certificati di destinazione urbanistica*

Per l'identificazione del cespite è stata allegata la planimetria catastale depositata in data 09/06/1997 (vedi allegato n. 1).

Quesito n. 2d: *Atto di provenienza ultraventennale*

I certificati notarili depositati agli atti sono relativi all'intero ventennio antecedente il verbale di pignoramento (2019-1999). Non sono da segnalare ulteriori acquisti mortis causa non trascritti.

Si riportano in sintesi in ordine cronologico i titoli di provenienza relativi all'immobile in esame, che è derivato dalla divisione catastale in data 09/06/1997 dell'originaria unità immobiliare censita al foglio 1 mappale 178:

- * 07/05/1979: atto di compravendita rep. 248088 del notaio Dott. Paolo Macciotta in Iglesias, registrato a Iglesias il 15/05/1979 al n°806 vol.247 con il quale il sig. ha acquistato la quota indivisa pari a ½ dell'immobile in Calasetta censito al Catasto Fabbricati

al foglio 1 mappale 178 (al tempo solo piano terra). Non è dato di sapere, non avendo visionato l'atto (che viene citato quale titolo di provenienza della quota di proprietà del sig. _____, nel successivo atto del notaio Castelli del 17/02/1998), se l'altra quota pari ad $\frac{1}{2}$ fosse già di proprietà della sig.ra _____ o l'avesse anche lei acquisita in quel frangente.

* 25/03/1993: apertura della successione di _____ (den. 65 vol. 430 Ufficio del Registro di Tempio Pausania del 14/10/1993), nata a Calasetta il 15/10/1913 (_____) a favore dei tre figli, _____, _____, per una **quota di piena proprietà pari ad $\frac{1}{3}$ ciascuno dell'intero dell'immobile (*)** censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 178 (da cui è poi derivato a seguito di frazionamento catastale presentato in data 09/06/1997 l'immobile in esame). La dichiarazione di successione della sig.ra _____ è stata trascritta nei RR.II. di Cagliari in data 11/02/2002 ai nn. 897/722.

(*) **N.B.: è palese un errore nel conteggio delle quote, in quanto la sig.ra _____ era proprietaria della quota pari ad un $\frac{1}{2}$ dell'immobile e non dell'intero, come si evince anche dall'atto successivo.**

* 17/02/1998: atto di compravendita rep. 94210 del notaio Dott. Eugenio Castelli in Olbia a favore di _____ e _____ (che erano già proprietari di una quota pari a $\frac{1}{6}$ ciascuno dell'immobile in esame, a seguito dell'apertura della successione di _____) di una quota pari a $\frac{2}{6}$ ciascuno, contro _____, nato a Milano il _____, e _____, nato a _____ il _____ (_____), che hanno venduto rispettivamente una quota di piena proprietà pari a $\frac{1}{6}$ e a $\frac{3}{6}$ dell'abitazione in Calasetta censita al Catasto Fabbricati al foglio 1 mappale 178 sub 2 (vedi allegato n. 2). La trascrizione dell'atto nei RR.II. di Cagliari è avvenuta in data 09.03.1998 ai nn. 5366/3674.

* 09.07.2019: Trascrizione ai nn. 20209/15230 di accettazione tacita di eredità nascente da atto notaio dott. Eugenio Castelli rep 94210 del 17/02/1998 (accettazione del sig. _____, dell'eredità della madre _____ (1/6 dell'immobile in esame).

* 09.07.2019: Trascrizione ai nn. 20210/15231 di accettazione tacita di eredità da atto notaio dott. Gianfranco Giuliani rep. 163628 del 19/02/1998 (accettazione dei sigg. _____ dell'eredità della madre _____ (ciascuno per 1/6 dell'immobile in esame).

Quesito n. 2e: *Certificato di stato civile*

A seguito di richiesta effettuata dalla sottoscritta, si allega il certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Olbia in data 23/05/2025 (vedi allegato n. 3).

Quesito n. 3: *Descrizione dell'immobile pignorato*

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione dell'immobile

L'immobile in esame è ubicato in **Comune di Calasetta in via Palestro n° 47** ed è costituito da un'unità immobiliare a destinazione **residenziale**, che si sviluppa su due livelli, piano primo e piano secondo, con ingresso indipendente a piano terra al numero civico 47 di via Palestro.

L'immobile è ubicato in un lotto di terreno inquadrato nel Piano di Fabbricazione vigente dal 1989 come appartenente alla **zona omogenea "B – sottozona B1"** e ricade nel perimetro del **centro di antica e prima formazione** (cosiddetto "centro matrice") in base al relativo **Piano Particolareggiato** in vigore dal 1995. Inoltre, il lotto di terreno risulta ricadente:

- in fascia costiera come definita dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e dal D.Lgs n°42/2004
- in area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata con decreto ministeriale del 06/04/1990 (ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n°42/2004).

Nella zona limitrofa sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, banche, scuole, ecc...), e servizi di vicinato (negozi, supermercati, ecc...).

b) Dati catastali, superfici e confini

L'oggetto del pignoramento consiste in una **abitazione** censita al Catasto Fabbricati del **Comune censuario di Calasetta al foglio 1 mappale 178 subalterno 2** ed i dati catastali, rilevati dalla visura effettuata in data 15.05.2025, sono di seguito riportati (vedi allegato n. 1):
categoria: A/3; classe: 4; consistenza: 5 vani; superficie catastale: totale 81 mq, totale escluso aree scoperte 76 mq; rendita: Euro 216,91; indirizzo: via Palestro n°54 piano T-1-2; Riserve: 1 - inesistenze di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi. ()**

(**) Si riferisce all'incongruenza sulle quote di proprietà rilevata in risposta al quesito n°2d.

Dal rilievo effettuato, si è riscontrato che:

-la *superficie utile interna (calpestabile) dell'unità immobiliare* è pari a **mq 71,25**;

-la *superficie utile non residenziale (calpestabile) dell'unità immobiliare* è pari a **mq 38,99**;

Il lotto di terreno, in cui insiste il maggior fabbricato di cui è parte l'immobile in esame, confina con la via Palestro e, in senso orario, con le particelle 177, 172 e 179.

c) Descrizione dell'immobile: caratteristiche costruttive e di finitura

Il bene immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento viene descritto di seguito (vedi allegati n. 4 e n.5).

Dal portoncino in legno al n°47 di via Palestro, si accede ad una ripida rampa di scale che conduce senza soluzione di continuità direttamente al soggiorno con angolo cottura al piano primo. Il locale è discretamente ampio e luminoso, poiché dotato di due finestre ed una portafinestra, dalla quale si può uscire su un balcone prospettante su via Palestro.

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno, nel quale si trovano gli ingressi ad un bagno cieco ancora privo di sanitari, a due stanze con affaccio sul retro (una sul cortile al piano terra, l'altra su un terrazzino a livello) e ad una rampa di scale interna che conduce al secondo piano.

Il secondo piano, avente solaio di copertura a due falde inclinate, è composto da un piccolo disimpegno aperto sulla scala e da cui si accede ad un bagno cieco privo di sanitari, ad un locale di sgombero e ad una terrazza, in parte scoperta ed in parte coperta dalla falda del solaio di copertura a realizzare una veranda coperta. Tale veranda, originariamente aperta, è stata chiusa con vetrate in alluminio di colore bianco.

La struttura portante dell'immobile è in muratura ed in solai del tipo latero-cementizi, sia quello intermedio che quello di copertura a due falde; il manto di copertura è in tegole di laterizio tipo portoghese.

Le facciate esterne sono intonacate e non tinteggiate. Il solaio del balcone presenta ammaloramenti del calcestruzzo e armature in acciaio a vista in più porzioni.

Le pareti interne dell'immobile sono state intonacate con intonaco fratazzato di malta di sabbia e cemento e tinteggiate, anche se hanno necessità di essere rinfrescate. In particolare la parete della scala d'accesso, confinante con il lotto adiacente, presenta distacchi di porzioni d'intonaco, probabilmente per risalita di umidità per capillarità.

Tutti i locali interni ed il balcone sono pavimentati con mattonelle in gres, mentre le terrazze sono pavimentate con mattonelle tipo cotto.

L'angolo cottura è rivestito con piastrelle in gres color verde acqua marina 10x10 cm per un'altezza di circa 1,50 metri dal pavimento e presenta le predisposizioni per l'impianto idrico-fognario.

Il bagno del piano primo ha le pareti piastrellate fino ad un'altezza massima di circa 2,00 metri dal pavimento con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e con fascia a motivi decorativi. Sono presenti le predisposizioni impiantistiche ma non la posa dei sanitari, ad eccezione del piatto doccia.

Le due camere al piano primo presentano sui soffitti ed in parte anche nella parete esterna evidenti tracce ed esiti di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal piano superiore e dalla finestra.

Anche la scala interna che conduce al piano secondo presenta nella sua parete di confine esiti di infiltrazioni meteoriche, così come la veranda chiusa.

Il bagno del piano secondo ha le pareti piastrellate per un'altezza di circa 1,50 metri dal pavimento con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e con fascia a motivi decorativi. Anch'esso si presenta non terminato, con le predisposizioni impiantistiche per i sanitari, ad eccezione del piatto doccia che è stato già posato.

In tutto l'immobile, ad eccezione della veranda chiusa al secondo piano, gli infissi esterni sono in legno, aventi quanto meno bisogno di manutenzione, e sono quasi tutti privi di vetri e dotati di vecchie serrande in plastica che non si avvolgono più correttamente.

La veranda coperta è stata chiusa su i due lati, che invece dovevano rimanere privi di serramenti, con vetrate scorrevoli in alluminio di colore bianco e con vetrocamera.

Nei prospetti esterni le bucatore per gli infissi sono perimetrate da cornice esterna in marmo.

Le porte interne sono tutte in legno, quella che al piano primo separa il soggiorno dal disimpegno non è stata posata.

L'immobile è privo di allacci elettrico e idrico-fognario. L'impianto elettrico e di illuminazione non è stato del tutto completato, a giudicare da alcune prese prive di frutti e placchette e con cavi elettrici a vista.

Non vi è impianto di produzione di acqua calda sanitaria né impianto di climatizzazione. Dal sopralluogo si evince che a suo tempo erano in corso dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, che sono stati evidentemente interrotti, lasciando l'appartamento in uno stato di cantiere abbandonato, con diversi materiali ed attrezzature da cantiere sparsi nei locali.

Nel complesso l'immobile si trova in **mediocre stato di conservazione e di manutenzione.**

Quesito n. 4: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n° 3, considerato che i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

"...che sia eseguito pignoramento ai sensi dell'art. 555 cpc nei confronti della sig.ra "

1, nata a , il , 3, CF , in proprio e quale erede di (nato a , il , CF , deceduto)

..., indicando qui di seguito l'immobile che si chiede sottoposto a pignoramento: in Comune di Calasetta ..."

....

"Appartamento per civile abitazione al primo piano e mansarda, composto da pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, balcone e terrazza al primo piano, una camera, un wc, terrazza e veranda al piano mansarda ed ingresso esclusivo al piano terreno.

Quanto sopra figura censito al NCEU alla partita 656, foglio 1, mappale 178 sub 2, via Palestro n.54, piani T/1/2, Cat. A/3, Cl. 4, vani 5, R.C. £. 420.000.

Quanto sopra con ogni pertinenza, accessione, diritto condominiale e tutto quanto ritenuto immobile per legge."

si evidenzia la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento, precisando che:

- la quota di proprietà della sig.ra è pari ad $\frac{1}{2}$, avendo la stessa rinunciato ad ulteriore quota che le sarebbe spettata per legge a seguito della morte del fratello ;
- l'immobile ha ingresso al numero civico 47 e non al 54 di via Palestro.

Quesito n. 5: Aggiornamento planimetria catastale

Visto lo stato di consistenza dei luoghi, si può affermare che:

lo stato dei luoghi corrisponda a quanto riportato nella planimetria catastale depositata in data 09/06/1997 a meno delle seguenti differenze (vedi allegati n. 1 e n. 4):

- al piano primo non è stata rappresentata la terrazza a cui si accede dalla prima stanza a destra;

al piano secondo non è stata correttamente rappresentata la veranda (porzione di terrazza che risulta essere coperta da solaio inclinato), risultata chiusa con vetrate in alluminio.

Per le incongruenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile sarebbe opportuno procedere alla presentazione della variazione della planimetria catastale.

Quesito n. 6: Utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico e conformità alle autorizzazioni comunali

Come già detto nella risposta al quesito n° 3, l'immobile sorge in un lotto di terreno ricadente in base al Piano di Fabbricazione vigente dal 1989 in zona urbanistica omogenea B "completamento e ristrutturazione edilizia ed urbanistica", sottozona B1 "zona di completamento intensivo" assoggettata al Piano Particolareggiato vigente dal 1995, in base al quale l'immobile in oggetto ricade nel perimetro del "centro di antica e prima formazione".

A seguito di richiesta di accesso ad atti amministrativi presentata all'ufficio tecnico comunale, dalla documentazione tecnica trasmessa è risultato che l'immobile è stato oggetto di rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi da parte del Comune di Calasetta (vedi allegato n. 6):

* concessione edilizia n°47 del 31/08/1978 per la sistemazione di un vecchio fabbricato in via Palestro, rilasciata alla sig.ra ' (il progetto riguarda il solo piano terra, escluso dal procedimento in oggetto)

* concessione edilizia n°141 del 08/11/1991 per la sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciata alla sig.ra ' e relativo parere dell'Assessorato della Pubblica Istruzione della R.A.S. n° 4866 del 30/09/1991 (posizione n° 27726).

Pertanto, **l'utilizzazione** dell'immobile in esame (residenza) è **conforme** a quella prevista negli strumenti urbanistici, ma rispetto alla documentazione tecnica allegata all'ultimo provvedimento autorizzativo (C.E. n°141/1991), **sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:**

piano terra

a) nel piccolo ingresso dalla strada non esiste la sporgenza sulla destra verso l'unità immobiliare al piano terra, riportata nella tavola di progetto;

piano primo

b) in progetto non era previsto il balcone, che è stato invece realizzato;

c) in progetto il bagno e l'angolo cottura avevano una diversa ubicazione (diversa distribuzione interna del piano primo);

piano secondo mansardato

- d) è stato realizzato maggior volume costruendo la parete esterna del vano sgombero in avanti verso la terrazza, producendo di conseguenza anche la riduzione della superficie di quest'ultima;
- e) in progetto era previsto un unico locale ad uso sgombero con uscita verso la terrazza, invece sono state realizzate alcune partizioni interne;
- f) a seguito della realizzazione delle partizioni interne di cui al punto e), si è modificato parzialmente l'utilizzo da sgombero a bagno;
- g) la veranda aperta è stata chiusa con vetrate in alluminio;

in generale

- h) le dimensioni degli infissi rilevate non corrispondono tutte a quelle di progetto;
- i) lo spessore del solaio intermedio tra il primo ed il secondo piano è pari a 25 cm e non a 20 cm, come invece riportato in progetto;
- l) per quanto sopra, derivano modifiche ai prospetti sia interno che esterno;
- m) il lotto di terreno sul quale sorge il fabbricato ha una lunghezza di fronte strada (6,09 metri) inferiore a quella di progetto (6,65 metri).

Inoltre:

- la superficie coperta del primo piano (esclusi terrazza e balcone) è pari a 59,06 mq contro 61,87 mq di progetto;
- l'altezza interna del piano primo è pari a 2,72 m contro 2,70 m di progetto;
- se si esclude la veranda chiusa, la superficie coperta del secondo piano è pari a 27,77 mq contro i 25,14 mq di progetto;
- l'altezza interna minima del secondo piano è pari a 1,50 m e corrisponde a quella in progetto
- le due falde di copertura hanno pendenza diversa da quelle di progetto (35% e 29%) ma comunque entrambe sono al di sotto del 35% (33,5 % e 26,7%) e la differenza delle loro lunghezze (a-b) è inferiore ad 1/5 della più lunga (a)
- l'altezza massima del secondo piano è stata ridotta (2,27 m) rispetto a quella prevista in progetto (2,75 m).

Quanto sopra esposto viene riportato graficamente nell'allegato n. 4 e da esso si evince che, ipotizzando corrette la misura della superficie del lotto urbanistico sul quale sorge l'intero fabbricato (88,30 mq riportato nella tavola di progetto, da cui deriva una volumetria massima realizzabile nel lotto di 441,50 mc) e l'altezza interna del piano terra (2,90 m), le quali non è stato possibile rilevare, il volume complessivo del piano primo e del piano secondo è pari a 224,01 mc contro i 222,16 mc di progetto, escludendo dal calcolo il volume della veranda chiusa.

Le difformità edilizie riscontrate non si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in base all'art. 40 comma 6° della L. n. 47 del 28 febbraio 1985 e in base all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 6 giugno 2001. Infatti, benché le ragioni di credito (mutuo contratto in data 19/02/1998) siano in data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. n° 326 del 24.11.2003) e le opere abusive riscontrate siano state realizzate prima del 31/03/2003 (considerando che la planimetria catastale, nella quale già risultano, risale al 1997), non è possibile rifarsi alla L.n°326/2003 per condonarle, in quanto trattasi di abusi/difformità riconducibili anche ad aumenti di superfici e volumi realizzati in data certamente successiva all'apposizione del vincolo paesaggistico ministeriale del 1990, di cui si è detto nella risposta al quesito n°3.

Tuttavia, in base all'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e alla L.R. n° 23 del 25/10/1985 e s.m.i. è possibile presentare un progetto di accertamento di conformità urbanistica con opere in base all'art. 16 comma 2 bis della L.R. n°23/85 che coinvolga anche la tutela del paesaggio della R.A.S. in conferenza dei servizi con un accertamento di compatibilità paesaggistica. Tale progetto dovrebbe illustrare quali siano al piano secondo le vetrature da rimuovere e le murature esterne da demolire e ricostruire in arretramento con conseguente riduzione dei volumi che ora sono in eccesso (che non possono essere sanati, voci d) e g) del precedente elenco); dovrebbe inoltre evidenziare quali siano le altre difformità (vedi elenco precedente) che si vogliono sanare.

Per procedere alla sanatoria dell'immobile, che è **potenzialmente** fattibile in base ai criteri sopra esposti (non dimenticando però che si è soggetti alla discrezionalità dei pareri degli enti coinvolti nei procedimenti), sentiti per quanto di competenza gli uffici tecnici comunali, si ritiene che:

- il costo di sanzione pecuniaria per mancata comunicazione di opere di manutenzione straordinaria, incidenza del costo di costruzione per il balcone, diritti di segreteria e di istruttoria e marche da bollo da versare al Comune per la pratica edilizia in conferenza dei servizi si stima pari a **€1.300,00**;
- il costo di sanzioni per il maggior profitto conseguito con la realizzazione delle opere abusive (realizzate con vincolo paesaggistico già apposto) per le opere in accertamento di compatibilità paesaggistica da versare alla R.A.S., si stima pari al minimo tabellare per ristrutturazione edilizia pari a **€800,00** (Direttiva n°2 ai sensi dell'art.4 della L.R. n°28/1998);

- i compensi tecnici professionali per la pratica edilizia, la relazione paesaggistica, la perizia giurata relativa al calcolo del profitto conseguito con la realizzazione delle opere abusive sono stimati a corpo in €. **4.500,00** escluse cassa previdenziale ed IVA di legge.

Infine agli atti del Comune di Calasetta **non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità per l'immobile, né risulta essere stata presentata alcuna dichiarazione di agibilità in autocertificazione.**

Si noti bene che in caso il lotto urbanistico, su cui insiste l'intero fabbricato, risultasse di area inferiore a quella riportata nell'ultimo progetto allegato alla C.E. n°141/91, con conseguente riduzione della capacità edificatoria volumetrica, il progetto in accertamento di conformità dovrebbe riguardare l'intero edificio (quindi anche l'immobile distinto al subalterno 1 al piano terra) e si dovrebbero eseguire ulteriori demolizioni di volumi fino al limite del volume massimo consentito da ricalcolare.

Quesito n. 7: Vendita in più lotti

Non interessa.

Quesito n. 8: Quote di proprietà dell'immobile

L'immobile in esame è di proprietà per la quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ della signora _____, nata a _____ (RM) il _____, codice fiscale _____, e per l'altra quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ dell'eredità giacente del sig. _____ Luciano, codice fiscale _____.

Quesito n. 9: Possesso dell'immobile

L'immobile è libero e non utilizzabile allo stato attuale; le chiavi d'accesso sono nella disponibilità del custode giudiziario dal giorno 18/07/2025, data del rilascio.

Quesito n. 10: Possesso dell'immobile da parte di coniuge separato o ex coniuge

Non interessa.

Quesito n. 11: Esistenza di vincoli di inalienabilità o indivisibilità

Sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 12: Esistenza di gravami

Il diritto degli esecutati sul bene in esame è di proprietà, non derivata da affrancazione di alcun peso, poiché l'immobile non è mai stato gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 13: Valutazione del valore commerciale dell'immobile

a) Considerazioni e criterio di stima

Il criterio utilizzato per la valutazione dell'immobile in esame è quello del più probabile *valore di mercato*; questo criterio permette di determinare il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che risulta essere funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Tale valutazione sarà qui elaborata attraverso il metodo di stima *sintetico - comparativo* che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche.

Il criterio ed il metodo utilizzati sono descritti nel libro "Estimo" di M. Orefice, Editore UTET 1984.

Per questo motivo, dopo lo studio della planimetria rilevata e di quanto precedentemente esposto, si è calcolata la superficie commerciale dell'immobile e si sono accertate le quotazioni medie documentate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e di agenzie immobiliari locali per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo al fine di stimare il valore di mercato più probabile dell'immobile in esame.

b) Consistenza e valutazione del valore commerciale dell'immobile

In base al rilievo effettuato durante il sopralluogo, ho computato la seguente **consistenza dell'immobile**:

ingresso e porzione scala p.t.	2,75 mq	(superficie coperta lorda)
tutti i vani interni 1° piano	59,06 mq	(superficie coperta lorda)
terrazza 1° piano	9,38 mq	(superficie utile non residenziale)
balcone 1° piano	3,92 mq	(superficie utile non residenziale)
locali 2° piano ***	22,91 mq	(superficie coperta lorda)
terrazza 2° piano ***	14,12 mq	(superficie utile non residenziale)
veranda coperta 2° piano ***	14,34 mq	(superficie utile non residenziale)

(***) si specifica che le superfici riportate tengono già conto della demolizione dei volumi in eccedenza e dell'arretramento della parete esterna prospiciente sulla terrazza, nell'ipotesi di ripristino della profondità di progetto del vano sgombero (3,78 m).

Ai fini dell'ottenimento della cosiddetta "**superficie commerciale**" dell'immobile si utilizzeranno i seguenti coefficienti di ragguaglio in base alle destinazioni d'uso dei vani/ambienti:

ingresso-scala-abitazione P1°	1.00
balcone	0,25
terrazza a livello P1°	0,25
vani sgombero P2°	0,50
veranda coperta P2°	0,40
terrazza scoperta P2°	0,20

Quindi, si è ottenuta la seguente superficie commerciale:

Superficie commerciale = $(2,75+59,06)\text{mq} \times 1,00 + 22,91\text{mq} \times 0,50 + 14,34\text{mq} \times 0,40 + (3,92+9,38)\text{mq} \times 0,25 + 14,12\text{mq} \times 0,20 = (61,81+11,46+5,74+3,33+2,85) \text{mq} = \mathbf{85,19 \text{ mq.}}$

Inoltre, effettuate le opportune indagini, si è rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per il 2° semestre del 2024 (ultimo dato disponibile) per gli immobili a destinazione residenziale in stato conservativo normale, ubicati nella zona/fascia "centrale/centro storico" del Comune di Calasetta, i valori di mercato unitario oscillino tra:

- abitazioni civili 1.300,00 €/mq/1.800,00 €/mq (valore medio 1.550 €/mq)
- abitazioni di tipo economico 900,00 €/mq/1.300,00 €/mq (valore medio 1.100 €/mq).

Le agenzie locali intervistate hanno invece rilevato, per lo stesso segmento di mercato costituito da abitazioni ubicate nel centro del paese, con superficie commerciale pari a quella in oggetto, valori di mercato a corpo oscillanti tra

1.000,00 €/mq/1.200,00 €/mq per immobili da ristrutturare

1.400,00 €/mq/1.500,00 €/mq per immobili in buone condizioni/ristrutturato di recente

Infine, il sito BorsinoImmobiliare.it rileva i seguenti valori unitari per abitazioni civili in centro:

1.294 €/mq – 2.079 €/mq (valore medio 1.687 €/mq) per stabili in 1^ fascia

1.089 €/mq - 1.759 €/mq (valore medio 1.424 €/mq) per stabili in fascia media

898 €/mq - 1.221 €/mq (valore medio 1.060 €/mq) per stabili in 2^ fascia.

In sintesi, sulla base delle indagini fatte, posso affermare che **il valore di mercato unitario** da applicare ad un immobile del tutto simile a quello in esame, **ma già ristrutturato ed in buone condizioni di abitabilità** sia mediamente pari a **1.500,00 €/mq**, che tiene conto di tutte

le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (ubicazione, esposizione, caratteristiche costruttive e di finitura, stato di conservazione buono, non panoramico, ecc...), per cui si ottiene

$(85,19 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 127.785, 00$

a cui si devono però detrarre:

A) i costi calcolati in risposta al quesito n° 6 per la sanatoria delle opere realizzate senza autorizzazione (oneri comunali, sanzione per la R.A.S., pratiche di accertamento di conformità e di accertamento di compatibilità paesaggistica, ecc...) che ammontano ad **€6.600,00**;

B) i costi delle demolizioni delle opere realizzate abusivamente e che non possono essere sanate (vedi risposta al quesito n° 6, opere escluse dalla possibile sanatoria), più specificatamente:

- 1) rimozione e smaltimento vetrate in alluminio
- 2) demolizione parete esterna dello sgombero
- 3) ricostruzione parete esterna dello sgombero.

I costi presunti delle opere sopra elencate saranno calcolati sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della R.A.S. anno 2024, come di seguito meglio dettagliato.

1) rimozioni e smaltimento vetrate in alluminio

* rimozione

Voce SAR24_PF.0012.0014.0008 "*rimozione di infissi esterni in ferro o alluminio... superficie oltre 5 mq*" → 14,28882 €/mq,

quantità = $3,93 \text{ m} \times 2,27 \text{ m} + 2,27 \text{ m} \times (1,23+0,50)/2 \text{ m} = (8,92 + 1,96) \text{ mq} = 10,88 \text{ mq}$

importo lavorazione = $14,29 \text{ €/mq} \times 10,88 \text{ mq} = \text{€} . 155,48$

* trasporto e conferimento a discarica

Voce SAR24_PF.0012.0018.0012 "*Trasporto a discarica*" → 90,93796 €/mc,

quantità = $10,88 \text{ mq} \times 0,06 \text{ m} = 0,65 \text{ mc}$

importo lavorazione = $90,94 \text{ €/mc} \times 0,65 \text{ mc} = \text{€} . 59,11$

Voce SAR24_PF.0001.0009.0011 "*Indennità di conferimento a discarica*" → 66,73375 €/t,

quantità = $10,88 \text{ mq} \times 45 \text{ kg/mq} = 489,60 \text{ kg} = 0,49 \text{ t}$

importo lavorazione = $66,73 \text{ €/t} \times 0,49 \text{ t} = \text{€} . 32,70$

Totale voce 1) = € . (155,48+59,11+32,70) = €247,29

2) demolizione parete esterna dello sgombero

*rimozione infissi in legno

Voce SAR24_PF.0012.0014.0001 “rimozione di infissi esterni in legno” → 39,25936 €/mq,

quantità = 1,00 m x (2,27+1,78)/2 m + 0,74 m x 1,80 m = (2,03 + 1,33) mq = 3,36 mq

importo lavorazione = 39,26 €/mq x 3,36 mq = €131,91

*demolizione di pareti

Voce SAR24_PF.0012.0005.0001 “demolizione di muratura” → 313,51041 €/mc,

quantità = 3,02 m x (2,27+1,50)/2 m x 0,21 m = 1,20 mc

importo lavorazione = 313,51 €/mc x 1,20 mc = €376,21

* trasporto e conferimento a discarica

Voce SAR24_PF.0012.0018.0012 “Trasporto a discarica” → 90,93796 €/mc,

quantità = 1,20 mc x 1,30 = 1,56 mc

importo lavorazione = 90,94 €/mc x 1,56 mc = €141,87

Voce SAR24_PF.0001.0009.0005 “Indennità di conferimento a discarica” → 16,77937 €/t,

quantità = 1,56 mc x 1,8 t/mc = 2,81 t

importo lavorazione = 16,78 €/t x 2,81 t = €47,15

Totale voce 2) = € (131,91+376,21+141,87+47,15) = €697,14

3) ricostruzione parete esterna dello sgombero

* muratura

Voce SAR24_PF.0013.0003.0047 “Muratura in blocchi doppio UNI spessore 30 cm” →

161,48875 €/mq,

quantità = 3,20 m x (2,27+1,50)/2 m = 6,03 mq

importo lavorazione = 161,49 €/mq x 6,03 mq = €973,78

* intonaco

Voce SAR24_PF.0013.0004.0059 “intonaco liscio in malta premiscelata per esterni” →

24,32588 €/mq,

quantità = 2 x 6,03 mq = 12,06 mq

importo lavorazione = 24,33 €/mq x 12,06 mq = €293,42

* rimontaggio infissi in legno

Si stima a corpo €300,00.

Totale voce 3) = € (973,78+293,42+300,00) = €1.567,20.

Sommando le voci da 1) a 3) si ottiene un totale di **€2.511,63** (IVA esclusa)

arrotondabile a **€2.700,00** per tenere conto delle lavorazioni minori e delle rifiniture non computabili se non a corpo. Si precisa che altre lavorazioni di finitura come tinteggiature,

completamento del vano che dovrebbe essere destinato a lavanderia e non a bagno, ecc... saranno ricomprese nella successiva voce C).

C) i costi per la ristrutturazione finalizzata al completamento delle lavorazioni necessarie per rendere abitabile l'immobile, stimati forfettariamente in 450,00 €/mq, quindi
 $85,19 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = 38.335,50 \text{ €}.$

In definitiva, si ricava:

Valore di mercato = $\text{€}.(127.785,00 - 6.600,00 - 2.700,00 - 38.335,50) = \text{€}80.149,50$ arrotondabile
a **€80.000,00** (ottantamila/00)

Riassumendo,

il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso residenziale ubicato in Comune di Calasetta in via Palestro n° 47, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 1 mappale 178 subalterno 2, per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico – comparativo, è pari a €80.000,00 (ottantamila/00).

Quesito n. 14: Spese fisse di gestione o di manutenzione

L'immobile in esame non fa parte di un condominio costituito, quindi non ci sono spese fisse di gestione.

Quesito n. 15: Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.2 del c.p.c.

La check list è stata compilata e predisposta in formato excel (vedi allegato n. 8). Una copia stampata è stata allegata alla presente perizia prima delle risposte ai quesiti.

ALLEGATI

Della presente perizia fanno parte integrante i seguenti allegati:

Allegato n. 1: Visura e planimetria catastale datata 1997;

Allegato n. 2: Atto di compravendita 1998

ispezioni ipotecarie del 20/05/2025 e del 29/09/2025;

Allegato n. 3: Certificato di stato di famiglia e residenza;

Allegato n. 4: Rilievo dell'immobile;

Allegato n. 5: Documentazione fotografica;



Allegato n. 6: Concessione Edilizia n°141/1991 e relativi allegati;

Allegato n. 7: Verbale d'accesso all'immobile;

Allegato n. 8: Check list documentazione art. 567 c.2 del c.p.c.

Cagliari, 30/09/2025



IL C.T.U.

Dott. Ing. Doriana Atzeni

