

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA CAUSA ISCRITTA AL N° 153/23

DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI CIVILI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa F. IELO

Creditore Pignorante:

C.T.U. Dott. Ing. RAFFAELE NONNOI



PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Cagliari,
con Ordinanza del 14/01/2024 la S.V. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Nonnoi, residente a Cagliari con studio professionale in Viale Regina Margherita n. 26 in Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3848 ed iscritto all'Albo dei Periti di questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa iscritta al n° 153/23 del ruolo generale delle esecuzioni civili; pertanto, con il giuramento di rito, il sottoscritto accettava l'incarico e s'impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *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, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relative richiesta;acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 2) *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;*
- 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 modifica in violazione della normativa urbanistica-edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 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 del credito per cui si interviene o procede siano 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 sesto, della Legge 28/02/1985 n: 47 ovvero dell'art. 46,. Comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura



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

- 9) accerti se l'immobile è libero o occupato da debitore e i suoi familiari (è di regola sarà 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** (e indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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



ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali
- 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 con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

QUESITO 1

Elenco Trascrizioni e Iscrizioni a favore e contro **XXXXXXXXXX**:

- 1) Immobile sito in Quartu S. Elena via Monti n° 22 piano T/1/2 foglio **53** particella **4753** sub **2**
- 2) **Trascrizione del 23/03/2004 n. 10736/7579**: Compravendita rogito Notaio Dott. Antonio Galdiero del 15/03/2004 rep. 23386/12371 a favore di

società **XXXXXXXXXX** con sede in Cagliari Cod Fisc. **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX**

- 3) **Trascrizione del 31/12/2004 n. 34050/9778**: Compravendita rogito Notaio Dott. Alberto Luciano del 30/12/2004 n.48238/32937 a favore di **XXXXXXXXXX** contro società **XXXXXXXXXX** con sede in Cagliari Cod Fisc. **XXXXXXXXXX**

- 4) **Iscrizione del 31/12/2004 n. 48239/8094**: Ipoteca Volontaria a favore di Detsche Bank SpA con sede in Milano cod. fisc. 01340740156

- 5) **Trascrizione del 15/06/2023 n. 20120/15038**: Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Cagliari il 03/06/2023 rep. N° 2289 a favore di con sede in cod. fisc. contro **XXXXXXXXXX**

QUESITO 2

Il bene, all'atto dell'acquisto, è intestato al solo sig. **XXXXXXXXXX**.

QUESITO 3

La corretta individuazione del bene oggetto della perizia è avvenuta in base alle ricerche effettuate presso gli Uffici del Catasto.

Dall'esame della **Visura Catastale** risulta attualmente:

- Comune censuario: **Quartu Sant'Elena**

Intestazione: **XXXXXXXXXX** nato a Cagliari il **XXXXXXXXXX**; proprietario per



1/1;

- Sez. Foglio: **53** Mappale: **3819**

Categoria: **A/2** Classe: **6** Consistenza: **5,5 vani** Rendita Cat.: **€ 624,91**

Ubicazione: **Via Monti n° 22, piano T/1/2**

Nella visura catastale è indicato erroneamente il civico 2, mentre il civico corretto è 22.

Per una completa identificazione del bene oggetto di stima è stato necessario compiere le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Q. S. Elena, nel territorio del quale si trova ubicato l'immobile, oltre al sopralluogo, atto a rilevare eventuali modifiche al progetto approvato.

Si precisa, che in data 06/06/2024, il Comune di Q. S. Elena, comunicava al sottoscritto che, a seguito della mia formale richiesta di accesso agli atti non era stata riscontrata nessuna documentazione, pertanto si è richiesta una proroga per effettuare un secondo accesso agli atti, ritenuto indispensabile per completare la presente perizia, trattandosi di un immobile realizzato negli anni

Il giorno fissato per il sopralluogo, il 16/01/2025 alle ore 9,45, mi sono ritrovato nella via Monti n° 22, a Q. S. Elena, in presenza della locatrice, sig.ra

L'immobile in oggetto è un appartamento facente parte di un maggior fabbricato, costituito da tre piani fuori terra e un cortile interno adibito a parcheggio condominiale (All. 2 foto n° 1).

Una volta avuto accesso dal cancello pedonale presente nel cancello carrabile, si accede al cortile interno, dove dalla scala condominiale, il fabbricato è privo di ascensore, si arriva al pianerottolo che conduce all'appartamento, che si trova in Sx, per chi sale le scale, (All. 1 foto n° 7/8), al quale si accede, attraverso un portoncino blindato, che apre su un soggiorno con angolo cottura a forma di L; sono presenti due finestre che affacciano sulla veranda prospettante la via Monti.

In Sx, come si entra, si trova una scala a giorno che conduce al piano secondo, dove è ubicata la zona notte.

Al piano primo, è presente, anche un disimpegno e un bagno, con finestra sul cortile; vi è una veranda con affaccio sulla via Monti

Al piano secondo, mansardato, vi sono due camere da letto, la matrimoniale con finestra e una portafinestra che conduce su un piccolo balcone prospettante il cortile interno, nella cameretta è presente una porta finestra che accede sulla veranda prospiciente la via Monti.

Anche qui è presente un disimpegno e un bagno con finestra che affaccia sulla via principale. (All. 1 foto n° 10/11/12/13/14)

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione, al netto della camera matrimoniale dove è presente, sulla parete esposta a est, fenomeni di condensa con muffa, per il resto dell'immobile non necessita di nessun intervento; l'impianto elettrico è a norma.

Gli infissi interni sono in legno massello colore marrone.

Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone con vetro singolo.

Lo scaldino è elettrico

Il pavimento è in ceramica 30x30 cm e il battiscopa è in ceramica.



Il rivestimento del bagno al piano secondo è in piastrelle di ceramica, dim 15x15, di ceramica per un'altezza di cm. 2,60, di cui circa 90 cm dal pavimento di colore rosa e posato orizzontalmente, il restante colore panna posato sempre orizzontalmente, chiude una fila di piastrelle sempre rosa.

Il rivestimento del bagno al piano primo è in piastrelle di ceramica, dim 15x15, di ceramica per un'altezza di cm. 2,10, di colore perla posato orizzontalmente.

L'intero immobile è tinteggiato di colore bianco ed esternamente e intonacato e tinteggiato di colore rosa.

L'immobile è provvisto di pompe di calore, e non ha riscaldamento centralizzato.

Infine, la struttura è in cemento armato e tramezzi in mattoni laterizi forati cm. 8; i solai sono in travetti laterizi prefabbricati.

QUESITO 4

I dati catastali indicati in pignoramento, non sono corretti, in quanto è indicato erroneamente il civico 2, mentre il civico corretto è 22 e, comunque consentono la perfetta individuazione del bene.

QUESITO 5

L'immobile risulta accatastato regolarmente, ma con una lieve difformità dal progetto approvato: è stata eliminata un mezzo tramezzo in prossimità dell'angolo cottura.



QUESITO 6

L'immobile ricade nella zona **“Zona Omogenee B - zona B2”** .

L'immobile è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 79 del 09/04/2004 e successiva Concessione in Variante n° 78 del 27/05/2005** rilasciata dal Comune di Quartu S. Elena intestato al sig. **XXXXXXXXXX** amministratore della società **XXXXXXXXXX**.

E' stata rilasciata, l'Abitabilità con n° 80/05 il 17/03/2006.

Dal sopralluogo, ho potuto, accertare che l'immobile è conforme al progetto originario approvato.

QUESITO 7

No, il bene pignorato non può essere agevolmente diviso in più lotti, nelle condizioni in cui si trova attualmente.

QUESITO 8

L'immobile non è pignorato pro quota:

QUESITO 9

L'immobile al momento è occupato dalla sig.ra **XXXXXXXXXX**, ex moglie del debitore esecutato, che risiede nell'immobile con i due figli minorenni.

Secondo quanto accertato dall'IVG il decreto di assegnazione della casa coniugale è trascritto in data 19/07/2023, successivamente alla data di notificazione del pignoramento.

Esec. Imm. 153/23



QUESITO 10

Sui beni pignorati, ad oggi, non esistono vincoli di sorta.

QUESITO 12

Non esistono diritti demaniali

QUESITO 13

Al fine del calcolo del valore di mercato¹ il sottoscritto si è avvalsa degli I.V.S. International Valuations Standards (redatti dalla International Valuations Standards Committee), che in Italia vengono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (Tecnoborsa società delle Camere di Commercio), nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria Italiana), nel Manuale di Best Practice del CRIF ecc.. L'attuale versione delle Linee Guida ABI (2022) è finalizzata a rispondere ai principi previsti dal quadro normativo vigente, in particolare dall'art. 120-duodecies del TUB, che richiede l'adozione di «standard affidabili per la valutazione dei beni immobili».

Gli standard valutativi rappresentano la Best Practice estimativa, ossia l'insieme dei metodi e delle tecniche valutative che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con altri metodi e tecniche. I metodi e le tecniche di stima avvalorate dagli standard si basano su criteri e procedimenti razionali, verificabili e ripetibili.

Metodologia di stima: MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

Il metodo MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico che può essere utilizzato quando si è in presenza di un mercato attivo delle compravendite. Il metodo è fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato

¹ La definizione è riportata negli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"
Esec. Imm. 153/23



come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

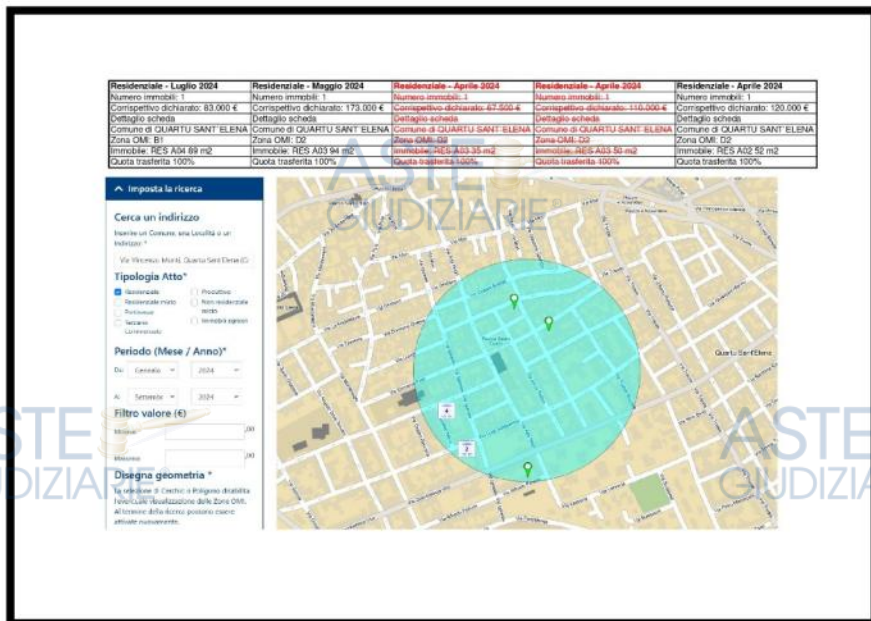
- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

Individuazione del set dei comparabili nel procedimento del MCA

Ai fini della comparazione, da un lato si presuppone di avere un immobile "virtuale" oggetto di stima (subject), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparabili) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

La metodologia estimativa MCA implica la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo e attendibile. Per il reperimento dei dati di mercato si sono condotte le opportune indagini nell'ambito degli atti di compravendita.



Nell'individuare i comparabili sono stati cercate compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato: immobili con categoria catastale A/2, A/3 e A/4, ubicati nella zona in prossimità dell'immobile oggetto di stima.

Si è proceduto quindi a consultare il servizio dell'Agenzia delle Entrate denominato "Consultazione dei valori immobiliare dichiarati"².

La ricerca ha permesso di estrarre i seguenti comparabili, in prossimità degli immobili oggetto di stima, relativi a vendite reali tra aprile 2024 e luglio 2024:

Le vendite fanno riferimento a immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, avvenute nei mesi precedenti la data della stima e in prossimità degli immobili oggetto di stima.

Tra tutti i comparabili sono stati utilizzati quelli la cui superficie era prossima agli immobili oggetto di stima: ossia gli immobili relativi alle transazioni indicate con i numeri **2**, e **4**.

Indici mercantili e prezzi marginali

Gli indici mercantili di superficie utilizzati per il calcolo dei prezzi marginali sono stati estratti dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C.

Per il prezzo marginale della superficie principale è stato scelto quello tra i comparabili con il rapporto di posizione più basso.

² Il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

I dati si riferiscono ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto fabbricati (eventualmente insieme a particelle terreni) e stipulati a partire dal 1° gennaio 2019.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari compravendute situate nel territorio nazionale. Per ogni atto di compravendita individuato, il servizio rende disponibile, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti nella compravendita, i seguenti dati: - mese/anno di stipula dell'atto di compravendita; - tipologia dell'atto di compravendita; - numero degli immobili compravenduti nell'atto; - corrispettivo dichiarato per la compravendita risultante dal modello compilato per l'adempimento unico di trascrizione, voltura catastale e registrazione dell'atto; - comune, zona OMI, categoria catastale, consistenza/superficie catastale di ogni unità immobiliare censita nel Catasto fabbricati compravenduta nell'atto.

Per quanto riguarda i saggi di valutazione/svalutazione, essi sono stati estratti dalla seguente pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate:

- Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale data di pubblicazione: 6 giugno 2023. Periodo di riferimento: anno 2022.

Si è assunto quale valore per passare da un livello di manutenzione mediocre a ordinario l'importo pari a € 200,00/m².

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica. Nel caso in cui, dall'esame dei dati della tabella di valutazione, si rilevi che uno o più prezzi corretti determinano uno scostamento medio (Δ medio) troppo ampio (nel caso di specie superiore al 10%), si eliminano dal set i corrispondenti comparabili.

Stima

I calcoli e le tabelle utilizzati per raggiungere il valore di mercato con il metodo MCA sono riportati nell'Allegato 7 - Tabelle di calcolo MCA.

Il valore di mercato degli immobili è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, nella sintesi conclusiva, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

In base ai calcoli eseguiti il valore di mercato, arrotondato, degli immobili è il seguente:

1. _____ - € 142.283,40. Il **valore di mercato** è quindi pari a **€ 140.000,00**.

In data 10/03/2025 è stata inviata copia dell'elaborato peritale al debitore e al creditore, (All.

12/13),

CONCLUSIONI

Per rispondere al quesito posto si può affermare che il valore attuale aggiornato dei beni in oggetto è di **€ 140.000,00**

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

Cagliari 08/03/2025

Esec. Imm. 153/23



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Raffaele Nonnoi



ALLEGATI

1. **Verbale d'accesso;**
2. **Documentazione fotografica;**
3. **Accesso agli atti**
4. **Visura Catastale;**
5. **Comparabili;**
6. **Tabelle dati**
7. **MCA**
8. **Planimetrie stato di fatto**
9. **Planimetria Catastale**
10. **Progetto con Concessione Edilizia e Abitabilità'**
11. **Checklist**
12. **Copia PEC inviata al Debitore**
13. **Ricev PEC**