



TRIBUNALE DI CAGLIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°215/2023

Creditore Procedente:

*** omissis ***

Contro:

*** omissis ***

G.E.: DOTT.SSA FLAMINIA IELO

Consulente Tecnico D'ufficio

Ing. Manuela Arippa



In data 16/05/2024 la Dott.ssa Flaminia Ielo, Giudice Delegato alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare N°215/2024 la sottoscritta Ing. Manuela Aripa, nata a Cagliari il 27/02/1982, con studio professionale in Quartu Sant'Elena, via Cagliari n°249, iscritta all'albo dell'Ordine Degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°7442.

In tale occasione, la sottoscritta prestava giuramento di rito e la S.V. Ill.ma provvedeva a renderla edotta sulla natura dell'incarico formulando i quesiti che seguono:

- 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;
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;

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 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 eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti 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.

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 5 di 27
Ing. Manuela Arippa

assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Immobile pignorato

Porzione di Unità immobiliare sita nel
Comune di Carloforte, Via Salvo D'Acquisto 11, Piano T-1
N.C.E.U.: Foglio 19, part. 3766, sub. 3

*** omissis ***

Svolgimento dell'incarico

La sottoscritta, al fine di formulare le risposte ai quesiti posti, ha eseguito, previo studio della pratica, tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, l'immobile pignorato, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni è descritto come segue:

*- Appartamento ad uso di civile abitazione non di lusso sito al piano terreno — rialzato del maggior fabbricato alla Via Salvo D'Acquisto civico 11/B (in catasto n. 11), composto di scala di accesso e cortiletto al piano terreno e di ingresso — soggiorno, cucina, tre bagni, due ripostigli, disimpegno e tre vani letto al piano rialzato; confinante con la detta via, con altra proprietà di *** omissis ***. Distinto nel C.F. al F. 19 mapp. 3766 sub 3, di vani 9, cat. A/2.*

Esaminati i documenti, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare ulteriori verifiche consultando le banche dati della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, ricavando l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro in merito all'immobile pignorato.

Si è verificata la completezza della documentazione presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Cagliari; si è acquisita la seguente documentazione Catastale: Visura Catastale, Planimetria Catastale, Estratto di Mappa, Ispezione Ipotecaria, Elaborato planimetrico, note di Trascrizione e Annotazioni. Si è accertata l'identificazione catastale e planimetrica. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carloforte si è richiesto e ottenuto, il rilascio, in copia, di tutti i documenti utili allo svolgimento dell'incarico assegnato.

A seguito di comunicazione *** omissis *** la quale trasmetteva, la seguente documentazione: Annotazione a Trascrizione – Risoluzione Contratto e Sentenza n. 552/2023 pubbl. il 15/03/2023 RG n. 8857/2019, Repert. n. 699/2023 del 16/03/2023, Sentenza di Accoglimento Risoluzione contratto di compravendita;

si è proceduto ad effettuare una verifica di quanto trasmesso e della documentazione attestante la compravendita dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Relazionato quanto emerso al Giudice dell'esecuzione, in data 24/07/2024, i lavori sono stati sospesi sino all' Ordine di liberazione del bene pignorato emesso dal Giudice dell'esecuzione in data 30/09/2024.

Al giorno 03/03/2025, l'immobile risulta in possesso *** omissis ***in base alla sentenza n. 552/2023 pubbl. il 15/03/2023, Annotazione n.692 del 01/03/2024 (RISOLUZIONE).

Il giorno 23/11/2024 si è eseguito l'accesso all' immobile e si sono potuti svolgere i rilievi del caso.

Tutto ciò premesso

La CTU, salvo elementi o dati ad esso sottaciuti, riscontrati gli atti, i documenti di causa o pignoramento ed effettuati gli accertamenti propedeutici alla formulazione della risposta ai quesiti richiesti, reperita e valutata altresì ogni altra informazione utile, presenta la seguente relazione tecnica quale risposta ai quesiti richiesti:

Risposta al quesito n. 1

Si è provveduto, in data 22/01/2025, ad inviare all' esecutata *** omissis *** , l'informativa per il debitore predisposta, tramite Raccomandata A/R (si allega la ricevuta).

Risposta al quesito n. 2

La documentazione agli atti nel procedimento n. 215/2023 relativo all'immobile pignorato, comprende certificazione notarile redatta dal Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica 4, nel quale, in data 18/09/2023, si attesta che:

"STORIA IPOTECARIA

*A tutto il 21/08/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà *** omissis *** , come meglio si evince dalla seguente cronistoria:*

- a) **** omissis *** divenne proprietaria per la quota 1/1 con atto di compravendita del 09/08/2013 ricevuto dal Notaio Dolia Enrico, in Cagliari (CA), numero 177634/38565 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 05/09/2013 ai numeri 22193/17598, da *** omissis ***;*
- b) **** omissis *** divenne proprietaria per la quota di 1/1*
 - per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 28/06/2006 ricevuto dal Notaio Dolia Enrico, in Cagliari (CA), numero 161312/29956 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 28/07/2006 ai numeri 32691/21737, *** omissis ***;*
 - per la quota di 1/2 con atto di divisione del 28/06/2006 ricevuto dal Notaio Dolia Enrico, in Cagliari (CA), numero 161312/29956 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 28/07/2006 ai numeri 32693/21739, da *** omissis ***;*
- c) **** omissis *** divenne proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con *** omissis *** con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 18/04/2000 ricevuto dal Notaio Rosetti Giovanni, in Carbonia (CA), numero 35601 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 09/05/2000 ai numeri 12885/8240, da – Comune di Carloforte sede in Carloforte (CA) codice fiscale: 81002450922.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) *ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 07/08/2006 ai nn. 34129/5969, per Euro 252.750,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per Euro 168.500,00 a favore di Banca Intesa S.p.a. sede in Milano c.f. 00799960158 e contro *** omissis *** , intervenuta all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore il *** omissis ***;*
- b) *Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 10/07/2019 ai numeri 20416/2955 per Euro 45.000,00 di cui per capitale Euro 29.290,61 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. sede in Torino (TO), domicilio ipotecario eletto Largo Carlo Felice 58 Cagliari, codice fiscale 00799960158 e contro *** omissis ***;*
- c) *Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 27/12/2021 ai numeri 42019/6054 per Euro 135.000,00 di cui per capitale*

Euro 128.382,57 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. sede in Torino (TO), domicilio ipotecario eletto Viale Bonaria Palazzo Cis - Cagliari, codice fiscale 00799960158 e *** omissis ***;

d) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 21/08/2023 ai numeri 28587/21547 a favore di *** omissis ***.

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che:

- il mappale 3766 sub.3 deriva da FUSIONE del 01/08/2013 Pratica n. CA0156958 dei mappali 2807 sub 10, 3766 sub 2, 3767 e 3770 sub 2;

- il mappale 3766 deriva da FRAZIONAMENTO del 20/04/2006 Pratica n. CA0111220 del mappale 2907."

La sottoscritta ha effettuato un'ispezione presso la C.RR.II. di Cagliari, al fine di verificare eventuali trascrizioni e iscrizioni successive all'atto di pignoramento dell'immobile oggetto della presente relazione.

Alla data del 02/07/2024 è risultata una ulteriore annotazione, che si riporta di seguito, oltre a quanto descritto precedentemente.

"TRASCRIZIONE del 05/09/2013 – Registro Particolare 17598 Registro Generale 22193 Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 177634/38565 del 09/08/2013 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 692 del 01/03/2024 (**RISOLUZIONE**)"

A seguito di comunicazione dell'Avv. *** omissis *** (rappresentante *** omissis ***), la quale trasmetteva, la seguente documentazione: Annotazione a Trascrizione – Risoluzione Contratto e Sentenza n. 552/2023 pubbl. il 15/03/2023 RG n. 8857/2019, Repert. n. 699/2023 del 16/03/2023, Sentenza di Accoglimento Risoluzione contratto di compravendita;

Si è proceduto ad effettuare una verifica di quanto trasmesso dall'Avv. Stefania Mereu e della documentazione attestante la compravendita dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

- **15/03/2023: SENTENZA DI ACCOGLIMENTO RISOLUZIONE CONTRATTO DI COMPRAVENDITA, SENTENZA N. 552/2023 PUBBL. IL 15/03/2023 RG N. 8857/2019, REPERT. N. 699/2023 DEL 16/03/2023;** “Il Tribunale, nella persona del Giudice Dott.ssa Elisabetta Murru ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente SENTENZA nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 8857/2019 promossa da:
*** omissis ***
ATTORI contro *** omissis *** , CONVENUTA CONTUMACE **Causa in tema di risoluzione di contratto di compravendita vendita immobiliare**”.

- **21/08/2023:** Trascrizione **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Registro Particolare 21547 Registro Generale 28587, Pubblico Ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO;

- **01/03/2024: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE; 729 RISOLUZIONE;** Registro Generale n. 6383, Registro Particolare n. 692, Numero di Repertorio 699

Relazonato quanto emerso al Giudice dell'esecuzione, in data 24/07/2024, i lavori sono stati sospesi sino all'Ordine di liberazione del bene pignorato emesso dal Giudice dell'esecuzione in data 30/09/2024.

Si è ritenuto opportuno effettuare una nuova ispezione presso la C.RR.II. di Cagliari, al fine di verificare eventuali trascrizioni e iscrizioni successive alla precedente, stando ai fatti rilevati e a quanto riferito dall'Avv. Stefania Mereu.

Alla data del 03/03/2025 è risultata una Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/11/2024, che si riporta di seguito, oltre a quanto descritto precedentemente.

"5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/11/2024 – Registro Particolare 29177
Registro Generale 37624 Pubblico ufficiale CAGLIARI ATTI
PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 466014/88888 del 15/11/2024 ATTO PER
CAUSA DI MORTE – **CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE**

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 27258 del 2019"

Al giorno 03/03/2025, l'immobile risulta in possesso dei * omissis *** per la
quota di 1/2 ciascuno, in base alla sentenza n. 552/2023 pubbl. il 15/03/2023,
Annotazione n.692 del 01/03/2024 (RISOLUZIONE).**

A seguito dell'Ordine di liberazione del bene pignorato emesso dal Giudice
dell'esecuzione in data 30/09/2024, si proseguono i lavori peritali.

È stato acquisito, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Carloforte, il Certificato di
Stato Civile dell'esecutata, dal quale risulta che alla data del 25/11/2024:

**** omissis ****

La proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione è pervenuta
all'esecutata, *** omissis *** , per la quota 1/1, per effetto dell'atto di compravendita
del 09/08/2013 ricevuto dal Notaio Dolia Enrico, in Cagliari (CA), numero
177634/38565 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in
data 05/09/2013 ai numeri 22193/17598, da *** omissis *** .

Su detto immobile insistono due Decreti Ingiuntivi:

- Decreto Ingiuntivo di Intesa Sanpaolo s.p.a. 08.09.21 n. 1650/2021 del Tribunale
di Cagliari, notificato il 28.09.21, non opposto, dichiarato esecutivo il 19.11.21 e
spedito in forma esecutiva il 29.11.21 con apposizione della formula esecutiva in
calce e registrato il 9.12.21. In forza di detto D.I. veniva altresì iscritta **ipoteca sui
beni della *** omissis *** in data 27.12.2021 reg. gen. 42019 e part. 6054.**

- Decreto Ingiuntivo di Intesa Sanpaolo s.p.a. 3.6.2019 n. 949/19 del Tribunale di
Cagliari, provvisoriamente esecutivo. Detto Decreto veniva spedito in forma
esecutiva il 18.6.2019 con apposizione della formula esecutiva in calce, così
notificato alla *** omissis *** il 30.7.19, registrato il 24.6.19 e non opposto.

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 12 di 27
Ing. Manuela Arippa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In forza di detto D.I. veniva iscritta altra ipoteca sui beni *** omissis *** in data 10.7.19 reg. gen. 20416 e part. 2955.

In forza di detti titoli è stato notificato il 27.06.2023 atto di precetto, successivamente Atto di Pignoramento notificato il 20/07/2023, non ritirato entro i 10 giorni dalla data di spedizione della CAD (Comunicazione di avvenuto deposito) 05/08/2023.

A seguito della sentenza di risoluzione di contratto di compravendita n. 552/2023 pubbl. il 15/03/2023, Annotazione n.692 del 01/03/2024 (RISOLUZIONE), l'immobile risulta in possesso dei *** omissis *** per la quota di 1/2 ciascuno, in qualità di eredi *** omissis ***.

Risposta al quesito n. 3

In data 23/11/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia. Erano presenti, oltre alla CTU, *** omissis ***

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, ubicata nella via Salvo D'Acquisto 11/B nel Comune di Carloforte (CA), è costituita da una porzione di abitazione di tipo civile, sita al primo piano rialzato.

Accesso all'immobile

Risulta realizzata un'opera muraria che impedisce l'accesso all'immobile dal cancello carrabile, come previsto da progetto approvato dal Comune di Carloforte. Tale opera risulta alta circa 1,30 m e si sviluppa per circa 4,90 m, dal muro di cinta sino alla scala che porta all'immobile oggetto di perizia.

L'accesso all'immobile avviene da una scala ad uso esclusivo, posizionata su un piazzale attualmente raggiungibile attraverso un'area appartenente a terzi, con ingresso dalla via Salvo D'Acquisto. L'accesso attraversa un cortile di altra proprietà ed un'apertura realizzata nella muratura di divisione tra le due proprietà. *** omissis *** riferisce che tale ingresso è provvisorio, in attesa della realizzazione delle opere previste nella pratica edilizia n. *** omissis *** , presentata a nome del *** omissis *** il 02/05/2024, con Parere Favorevole del Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche Energetiche e SUAPE Prot. N. 7127 del 13/06/2024. Tale pratica prevede la realizzazione di un cancello pedonale con accesso privato dalla via Salvo D'Acquisto.

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 13 di 27
Ing. Manuela Arippa

Allo stato di fatto, il cortile al piano terra risulta in condivisione con l'immobile sito al piano terra, identificato al NCEU al F 19 Mapp 3766 Sub 1, non oggetto di pignoramento.

Distribuzione interna

Gli ambienti interni sono disposti come segue:

Ingresso-soggiorno, sala da pranzo, zona cottura, 3 bagni, disimpegno, tre camere ed un ripostiglio.

Da quanto rilevato, l'immobile oggetto di stima, identificato catastalmente al Foglio 19 Mappale 3766 subalterno 3, risulta collegato tramite scala interna all'unità immobiliare al piano terra, identificata come MAGAZZINO al Foglio 19 Mappale 3766 Subalterno 1, non oggetto di perizia. Nel soggiorno è presente una porta, alla quale attualmente è precluso l'accesso, che dovrebbe permettere l'ingresso al piano terra (non oggetto di stima) attraverso una scala.

Finiture interne

L'immobile, internamente, risulta rifinito al civile; è pavimentato con rivestimenti di tipo commerciale, i quali appaiono in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e portelloni esterni in PVC. Alcuni portelloni esterni risultano non funzionanti. Si accede all'unità abitativa tramite portoncino blindato.

L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario.

Nel soggiorno e nelle tre camere sono presenti pompe di calore attualmente non funzionanti.

Sia esternamente che internamente l'abitazione appare ultimata e rifinita.

La copertura è di tipo a falde inclinate realizzata in laterocemento. È presente un sottotetto non accessibile.

Caratteristiche esterne

Esternamente sono presenti: un ballatoio, accessibile dalla scala esterna che dal cortile al piano terra porta al piano primo. Tale ballatoio, internamente, è accessibile dal soggiorno e dalla cucina; una veranda coperta alla quale si accede dalla cucina e dal ballatoio; un cortile scoperto ed una scala esterna scoperta.

Dati catastali attuali

Foglio: 19

Mappale: 3766

Subalterno: 3

Categoria catastale: A/2

Classe: 4

Consistenza: 9 vani

Rendita catastale: Euro 697,22

Confini

L'immobile in questione, risulta confinante a Nord-Est con altro immobile privato facente parte di altro lotto, a Nord-Ovest si affaccia sulla via Salvo D'Acquisto, mentre a Sud-Ovest e Sud-Est risulta prospiciente ad un cortile privato.

Il fabbricato, del quale fa parte l'immobile in relazione, è articolato su due livelli fuori terra. Non è presente l'ascensore.

L'immobile ha esposizione finestrata a Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est, risulta confinante con altra unità abitativa a Nord-Est. A Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est si affaccia sul cortile interno.

Stato di manutenzione

Complessivamente lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile è da considerarsi in buone condizioni, gli ambienti necessitano di opere di verniciatura. Si evidenzia nella camera 3 la presenza di una filatura sulla parete adiacente alla porta d'ingresso alla camera stessa, dovuta ad una possibile opera di assestamento.

Caratteristiche interne ed esterne sono state desunte dalle operazioni di osservazione effettuate durante il sopralluogo e sono state guidate da tabelle elaborate precedentemente al sopralluogo.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse diverse difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Carloforte e rispetto alla Planimetria Catastale, descritte nelle successive risposte ai quesiti 5 e 6.

Si riportano in allegato le planimetrie approvate con Concessione Edilizia n. 22_2006 – Variante alla Concessione Edilizia n. 28_2005 e rilievo fotografico in cui sono riportate le immagini di tutti gli ambienti; negli ulteriori allegati sono stati inseriti tutti i documenti rilasciati dagli Uffici competenti.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito in fase di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un software cad vettoriale.

La Superficie calpestabile interna, al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, dei balconi e dei cortili, è di circa mq 169, così distribuita:

Nella tabella che segue, sono stati riportati i mq utili netti dei singoli ambienti che costituiscono l'immobile, come da rilievo effettuato.

Denominazione ambiente	Superficie utile netta
Piano Primo rialzato	Mq
Ingresso/Soggiorno	56,31
Sala da pranzo	17,32
Zona cottura	11,89
Bagno1	4,43
Bagno 2	8,71
Bagno 3	5,54
Disimpegno	11,34
Camera 1	11,70
Camera 2	11,88
Camera 3	20,47
Ripostiglio	9,53
Totale	169,12

Complessivamente la superficie calpestabile interna è di circa 169 mq.

Il ballatoio ha una superficie calpestabile di circa mq 32,37

La veranda coperta ha una superficie calpestabile di circa mq 7,42.

Il cortile scoperto ha una superficie di circa mq 34,19

La scala esterna scoperta ha una superficie di circa mq 2,55

La superficie commerciale dell'immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta determinata:

- dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali;
- dalle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, cortili e giardini;
- dalle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, mansarde, seminterrati, ecc.).

In riferimento al bene pignorato, oggetto della presente relazione, la superficie commerciale è così determinata:

La superficie commerciale residenziale è di mq 194,86

Le superfici commerciali ponderate:

Veranda coperta: mq 2,23 (7,42*30%)

Ballatoio: mq 9,71 (32,37*30%)

Cortile scoperto: mq 3,42 (34,19*10%)

Scala esterna scoperta: mq 0,26 (2,55*10%)

Complessivamente la superficie commerciale risulta essere di circa mq 210,48 arrotondato a 210,50 mq

Risposta al quesito n. 4

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile risulta accatastato con i seguenti riferimenti:

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 17 di 27
Ing. Manuela Arippa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Comune di Carloforte (B789) (CA), Foglio 19 Particella 3766 Subalterno 3; Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Carloforte (B789) (CA), Foglio 19 Particella 3766; Classamento: Rendita Euro 697,22, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 9 vani; Viale Salvo D'Acquisto n. 11 Piano T-1; Dati di superficie: Totale 201 mq Totale escluse aree scoperte: 188 mq. FUSIONE del 01/08/2013 Pratica n. CA0156958 in atti dal 01/08/2013 FUSIONE (n. 23313.1/2013)
- Proprietà per la quota 1/1 della *** omissis *** (Atto giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 16/03/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n.699 Registrazione Volume 1 n. 3561 registrato in data 05/04/2024 – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Voltura n. 32734.1/2024 – Pratica n. CA0121733 in atti dal 25/10/2014)

Dal rilievo effettuato sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria depositata al NCEU:

☐ Accesso all'immobile:

L'attuale ingresso pedonale avviene attraverso un'area appartenente a terzi, con accesso dalla via Salvo D'Acquisto. L'accesso attraversa un cortile di altra proprietà e un'apertura realizzata nella muratura di divisione tra le due proprietà. *** omissis *** riferisce che tale ingresso è provvisorio, in attesa della realizzazione delle opere previste nella pratica edilizia n. *** omissis *** , presentata *** omissis *** il 02/05/2024, con Parere Favorevole del Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche Energetiche e SUAPE Prot. N. 7127 del 13/06/2024. Tale pratica prevede la realizzazione di un cancello pedonale con accesso dalla via Salvo D'Acquisto 11/B.

☐ Difformità interne e aperture:

Le aperture finestrate del soggiorno, della sala da pranzo, del bagno 3, della camera 3 e della camera 2, risultano realizzate in posizione differente rispetto a quanto autorizzato. Inoltre, nella sala da pranzo, è stata realizzata un'apertura finestrata nella parete con affaccio alla veranda coperta, della

quale non risulta alcuna autorizzazione. La veranda risulta avere dimensioni minori rispetto a quanto approvato dal Comune di Carloforte.

È stata rilevata una diversa distribuzione degli ambienti interni: la parete divisoria che separa il soggiorno dall'andito risulta avere una diversa distribuzione negli spazi; è stata invertita la posizione del bagno 2 e della camera 3, con inversione delle rispettive aperture finestrate; non è stata realizzata una veranda prevista nella camera 3, inizialmente destinata a bagno 2.

Nella Planimetria catastale, nel soggiorno, è prevista la presenza di un ripostiglio. Allo stato di fatto risulta presente la porta che avrebbe dovuto permettere l'accesso a tale ripostiglio, ma risulta inaccessibile. Viene riferito che l'immobile sarebbe collegato al locale al piano terra, da una scala realizzata in luogo del ripostiglio. **Il locale al piano terra in questione non è oggetto di esecuzione** e risulta appartenere ad altro subalterno. La superficie del suddetto ripostiglio verrà conteggiata nel calcolo della superficie commerciale in quanto facente parte dell'immobile oggetto di esecuzione. Si ritengono necessari lavori di muratura per la suddivisione tra l'immobile al piano primo rialzato e l'immobile al piano terra.

Catastalmente, il piano terra ed il primo piano, risultano avere subalterni differenti, costituendo unità abitative separate.

In data 05/03/2025 si è inoltrata Istanza al Giudice dell'Esecuzione per poter aggiornare la planimetria catastale per diversa disposizione degli ambienti interni e per la chiusura di una veranda.

Risposta al quesito n. 6

Utilizzazione Prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale

L'immobile risulta realizzato nel 2006.

Ricade nella zona B1-Completamento residenziale del Piano di Fabbricazione e nella zona B1-Completamento residenziale del PUC del Comune di Carloforte attualmente in vigore. Per quanto riguarda il P.P.R. (Piano Paesaggistico

Regionale) risulta nell'Ambito di Paesaggio n°6 Carbonia e Isole Sulcitane; Fascia costiera; Beni Paesaggistici Ambientali (ex Art. 143 D.Lgs. 42/2004 – Bene Paesaggistico d'insieme).

Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni o Concessioni Amministrative
Relativamente al fascicolo edilizio riguardante il fabbricato in questione, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n° 28 del 08/04/2005
- C.E. n° 22 del 22/02/2006 (Variante alla C.E. n. 28/2005 per i lavori di variazione del piano terra della nuova costruzione in Via Salvo D'Acquisto, distinto in catasto fabbricati/terreni del Comune di Carloforte Foglio n. 25 mapp 2904b – 2910b – 2907b, non oggetto di perizia)
- Parere Favorevole del Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche Energetiche e SUAPE, Prot. N. 7127 del 13/06/2024 pratica *** omissis ***

Confrontando lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati fino alla data odierna, sono state riscontrate le seguenti difformità:

□ Accesso all'immobile:

È stata realizzata un'opera muraria che impedisce l'accesso all'immobile dal cancello carrabile, come previsto da progetto approvato dal Comune di Carloforte. Tale opera risulta alta circa 1,30 m e si sviluppa per circa 4,90 m, dal muro di cinta sino alla scala che porta all'immobile oggetto di perizia. Per la suddetta opera non risultano richieste e rilasciate autorizzazioni.

L'attuale ingresso pedonale avviene attraverso un'area appartenente a terzi, con accesso dalla via Salvo D'Acquisto. L'accesso attraversa un cortile di altra proprietà e un'apertura realizzata nella muratura di divisione tra le due proprietà. *** omissis *** riferisce che tale ingresso è provvisorio, in attesa della realizzazione delle opere previste nella pratica edilizia n. *** omissis *** , presentata *** omissis *** il 02/05/2024, con Parere Favorevole del Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche Energetiche e SUAPE Prot. N. 7127 del 13/06/2024. Tale pratica prevede la

realizzazione di un cancello pedonale con accesso dalla via Salvo D'Acquisto 11/B.

Il cortile al piano terra risulta in condivisione con l'immobile sito al piano terra, identificato al NCEU al F 19 Mapp 3766 Sub 1, appartenente *** omissis *** e non oggetto di pignoramento.

□ Difformità interne e aperture:

- 1) Da quanto rilevato, è stata realizzata una superficie coperta lievemente superiore rispetto a quella autorizzata da Concessione Edilizia n 22 del 22/02/2006, ma comunque rientrante nel 2% di tolleranza consentito ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche (Tolleranze costruttive);
- 2) Da quanto rilevato, è stata realizzata una volumetria lievemente superiore a quella autorizzata da Concessione Edilizia n 22 del 22/02/2006, ma comunque rientrante nel 2% di tolleranza consentito ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche (Tolleranze costruttive);
- 3) Le aperture finestrate del soggiorno, della cucina, del bagno3, della camera 3 e della camera 2, risultano realizzate in posizione differente rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Carloforte;
- 4) Nella sala da pranzo, è stata realizzata un'apertura finestrata nella parete con affaccio alla veranda coperta, della quale non risulta alcuna autorizzazione;
- 5) È stata rilevata una diversa distribuzione degli ambienti interni: la parete divisoria che separa il soggiorno dall'andito risulta avere una diversa distribuzione negli spazi;
- 6) È stata invertita la posizione del bagno 2 e della camera 3, con inversione delle rispettive aperture finestrate;
- 7) Non risulta realizzata una veranda con affaccio interno, prevista in quello che avrebbe dovuto essere il bagno 2 ma attualmente corrispondente alla camera3;
- 8) La distribuzione dei prospetti esterni, conseguentemente alla variazione di posizionamento e dimensione delle aperture finestrate, risulta differente da quanto approvato dal Comune di Carloforte;

9) Nel soggiorno sarebbe prevista la presenza di una scala di collegamento con il piano terra, alla quale si sarebbe dovuto accedere da una porta. Tale porta risulta presente ma non è possibile accedervi poiché, l'immobile al piano terra, risulta appartenere ad altro subalterno, non oggetto di esecuzione;

10) Catastalmente, il piano terra ed il primo piano, risultano avere subalterni differenti, costituendo unità abitative separate. Da quanto emerge dall'ultima Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Carloforte, piano terra e primo piano risultano collegati internamente da una scala e costituiscono un'unica unità immobiliare, sebbene la rappresentazione grafica presenti delle incongruenze (al piano primo è rappresentata la scala, al piano terra non risulta).

☐ Difformità esterne:

- 1) Esternamente è stato riscontrato che la parte del ballatoio prospiciente la veranda coperta, risulta coperto da una pensilina in polycarbonato alveolare rimovibile per la quale non risultano richiesti permessi;
- 2) La veranda risulta avere dimensioni inferiori rispetto a quanto approvato dal Comune di Carloforte.

Esistenza della Dichiarazione di Agibilità

Non risulta rilasciata Certificazione di agibilità/abitabilità.

Non risulta presente Attestato di Prestazione Energetica.

Sanabilità degli Abusi

Le difformità edilizie sopra elencate, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche (Tolleranze costruttive), non costituiscono violazione edilizia poiché contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

Fatto salvo la rimozione della pensilina installata a copertura di una porzione del ballatoio prospiciente la veranda e la necessità di predisporre una pratica tecnico-amministrativa per accertamento di conformità, a firma di un tecnico abilitato, per il ripristino delle regolarità del fabbricato relative a:

- diversa disposizione degli ambienti interni;

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 22 di 27
Ing. Manuela Arippa

- differente sagoma dell'edificio per mancata realizzazione di una veranda;
- difformità dei prospetti per il differente posizionamento delle aperture finestrate;
- frazionamento degli immobili al piano primo rialzato ed al piano terra.

Si rende necessario, inoltre, la richiesta del parere del Servizio Tutela Paesaggistica in quanto viene alterato il prospetto esterno dell'edificio e la sua sagoma.

Per quanto riguarda il NCEU, è necessario predisporre una pratica di aggiornamento planimetrico.

La regolarizzazione delle difformità rilevate, comporterà il pagamento di oneri da quantificare in base alla normativa vigente. Il calcolo della sanzione da corrispondere al Servizio Tutela Paesaggistica dovrà essere effettuato tramite perizia giurata. La sanzione minima è pari a 1000,00 euro. Mentre la sanzione per l'accertamento di conformità per mancata SCIA, da corrispondere al Comune di Carloforte, risulta essere di circa 500,00 euro.

Verifica di Eventuali Istanze di Condono

Non risultano presenti domande di condono edilizio.

Risposta al quesito n. 7: Vendita in lotti

Si ritiene che il fabbricato, allo stato attuale, non sia suscettibile di divisione immobiliare, tanto da creare al suo interno più unità immobiliari e la formazione di più lotti vendibili.

Risposta al quesito n. 8: Divisibilità in natura

Il pignoramento riguarda la quota intera.

Risposta al quesito n. 9

L'immobile è attualmente libero e in possesso *** omissis ***; in qualità di eredi *** omissis *** a seguito della sentenza di risoluzione di contratto di compravendita n. 552/2023 pubbl. il 15/03/2023, Annotazione n.692 del 01/03/2024 (RISOLUZIONE).

Risposta al quesito n. 10

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 11

Sul bene pignorato non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Risposta al quesito n. 12

Non risultano diritti demaniali gravanti sull'immobile.

Risposta al quesito n. 13

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello sintetico comparativo, in base al quale si ricercano nel mercato immobiliare beni simili a quello da stimare. Sono stati poi individuati i parametri che qualificano o no l'immobile, consentendone il confronto con gli immobili simili individuati mediante indagini dirette e indirette. I parametri tengono conto delle caratteristiche della localizzazione, posizione, tipologia e produttività.

Sono stati consultati anche i dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

In conclusione, il valore unitario da attribuire all'immobile in oggetto, risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturiti dalle indagini tecnico-economiche effettuate, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni presi a confronto.

Dalle informazioni ottenute si sono riscontrate delle quotazioni a mq commerciale variabili dagli 1300 ai 2000 euro a seconda delle condizioni e della tipologia immobiliare.

Tenuto conto quanto sopra descritto, la scrivente propone quindi di stimare la base d'asta con una quotazione cautelativa di 1800,00 €/mq commerciale, considerando la tipologia dell'immobile, lo stato d'uso e conservativo.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 194,86 mq circa, una veranda coperta di 7,42 mq circa, un ballatoio di 32,37 mq circa, un cortile scoperto di circa 34,19 mq e una scala esterna scoperta di 2,55 mq circa, per cui si calcola la sua superficie commerciale come segue.

	Superficie effettiva mq	Indice mercantile	Superficie corretta mq
	A	B	AxB
Abitazione	194,86	1	194,86
Veranda coperta	7,42	0,3	2,23
Ballatoio	32,37	0,3	9,71
Cortile scoperto	34,19	0,1	3,42
Scala esterna scoperta	2,55	0,1	0,26
Superficie commerciale risultante			210,48

Si stima quindi che il valore commerciale dell'immobile in oggetto sia pari a:

210,50 mq comm. x 1800,00 €/mq comm. = 378,900,00 euro

A tale valore, visto lo stato conservativo, la necessità di eseguire lavori di manutenzione e ripristino, oltre che la necessità di predisporre una pratica tecnico-

amministrativa, a firma di un tecnico abilitato, per il ripristino delle regolarità del fabbricato ed un aggiornamento catastale, si ritiene altresì di dover applicare una percentuale di deprezzamento pari al 2%.

Si stima il valore dell'immobile in **371.322,00 €**

Risposta al quesito n. 14

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione dell'immobile.

Non risultano stabiliti oneri condominiali fissi.

Risposta al quesito n. 15

Si allegano alla presente relazione 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 ed il foglio riassuntivo di tutti i relativi dati.

Con la presente perizia, redatta in n. 28 pagine insieme ai relativi allegati, il consulente tecnico d'ufficio ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

Cagliari, li 08/04/2025

F.to il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Manuela Arippa

Allegati

Allegato I	Relazione Fotografica
Allegato II_1	Copia Concessione Edilizia C.E. 28-2005
Allegato II_2	Copia Concessione Edilizia C.E. 22-2006
Allegato III_1	Elaborati grafici di progetto_C.E. 28-2005
Allegato III_2	Elaborati grafici di progetto_C.E. 22-2006
Allegato IV_1	Parere favorevole pratica *** omissis ***
Allegato IV_2	Allegati pratica edilizia *** omissis ***
Allegato V_1	Agenzia del Territorio: Visura storica catastale del 14/06/2024
Allegato V_2	Agenzia del Territorio: Visura storica catastale del 05/03/2025
Allegato VI	Agenzia del Territorio: Planimetria catastale

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 26 di 27
Ing. Manuela Arippa

Allegato VII	Agenzia del Territorio: Estratto di mappa catastale
Allegato VIII	Agenzia del Territorio: Elaborato planimetrico
Allegato IX_1	Agenzia del Territorio: Ispezione Ipotecaria del 02/07/2024
Allegato IX_2	Agenzia del Territorio: Ispezione Ipotecaria del 03/03/2025
Allegato X	Agenzia del Territorio: Annotazione a Trascrizione- 729 RISOLUZIONE Reg. Gen. 6383 Reg. Part. 692 n. 28 del 01/03/2024
Allegato XI	Agenzia del Territorio: Nota di Trascrizione Reg. Gen. 37624 Reg. Part. 29177 n. 103 del 21/11/2024 (DENUNCIA DI SUCCESSIONE)
Allegato XII	Sentenza n. 552/2023 pubbl. il 15/03/2023 RG n. 8857/2019-Repert. N. 699/2023 del 16/03/2023
Allegato XIII	Verbale di accesso all'immobile
Allegato XIV	Planimetria del rilievo
Allegato XV	Certificati di Residenza e Stato Civile
Allegato XVI	Foglio riassuntivo
Allegato XVII	Check list
Allegato XVIII	Ricevute raccomandate A/R