

TRIBUNALE DI CAGLIARI

- Ufficio Esecuzioni Civili -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°222/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- CREDITORE PIGNORANTE: 4 MORI SARDEGNA s.r.l.
- DEBITORE: -----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott.ssa Silvia Cocco

IL CONSULENTE TECNICO

Dott.Ing. David Pintus



1	PREMESSA	2
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
3	IMMOBILI PIGNORATI - DATI CATASTALI	10
4	RISPOSTE AI QUESITI	11
4.1	RISPOSTA AL QUESITO N. 1	
4.2	RISPOSTA AL QUESITO N. 2	
4.3	RISPOSTA AL QUESITO N. 3	
4.4	RISPOSTA AL QUESITO N. 4	
4.5	RISPOSTA AL QUESITO N. 5	
4.6	RISPOSTA AL QUESITO N. 6	
4.7	RISPOSTA AL QUESITO N. 7	
4.8	RISPOSTA AL QUESITO N. 8	
4.9	RISPOSTA AL QUESITO N. 9	
4.10	RISPOSTA AL QUESITO N. 10	
4.11	RISPOSTA AL QUESITO N. 11	
4.12	RISPOSTA AL QUESITO N. 12	
4.13	RISPOSTA AL QUESITO N. 13	
5	ELENCO ALLEGATI	25
6	CONCLUSIONI	25



1 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. David Pintus, libero professionista con studio a Cagliari in via San Tommaso d'Aquino n°8, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3772 e all'Albo dei consulenti presso Codesto Tribunale, è stato nominato Perito estimatore per l'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe e gli è stato chiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

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

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del

debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

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

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

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

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti 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.

Il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio allorché il sottoscritto C.T.U. analizzava la documentazione rinvenuta in atti.

L'esame di tali documenti evidenziava che il soggetto debitore e i relativi immobili oggetto di pignoramento erano identificati come di seguito indicato:

- **Intestatario:**

residente in Maracalagonis

- Quota pari al 100% del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:
 - Unità immobiliare sita nel Comune di Maracalagonis, Via Circonvallazione n.19 - Magazzino distinto nel N.C.E.U. al Foglio 4, Mappale 2961 sub.1, Piano S1, Cat.C/2, superficie: 97 mq;
 - Unità immobiliare sita nel Comune di Maracalagonis, Via Circonvallazione n.19 - Magazzino distinto nel N.C.E.U. al Foglio 4, Mappale 2961 sub.2, Piano S1-T, Cat.C/2, superficie: 92 mq;

- Unità immobiliare sita nel Comune di Maracalagonis, Via Circonvallazione n.19 - Appartamento distinto nel N.C.E.U. al Foglio 4, Mappale 2961 sub.7, Piano 2, Cat.A/2, di vani 8.
- Con tutte le pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nulla escluso o eccettuato.

L'analisi procedeva presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari per acquisire visure e planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento (*v. Allegati*).

Le operazioni peritali proseguivano quindi presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Maracalagonis, a cui il sottoscritto C.T.U. richiedeva copia fotostatica informale di tutte le eventuali pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, stralcio dello strumento urbanistico, eventuale esistenza di vincoli, presenza di abusi, atti di sanatoria, ecc.

In relazione alle difficoltà di reperimento dei dati dovute sia alla frammentazione degli archivi che alla pandemia covid-19, sono stati necessari più accessi in date diverse negli Uffici Comunali, al fine di reperire la documentazione disponibile.

Successivamente, con lettera raccomandata A/R, inviata in data 02.07.2020 all'indirizzo di residenza del debitore, si comunicava la data del sopralluogo per l'accesso agli immobili pignorati, fissata per il giorno 09.07.2020.

Il sopralluogo non è avvenuto nella data prefissata in quanto il debitore non si è presentato.

Si è pertanto inviata all'esecutato una ulteriore raccomandata A/R al suo domicilio in data 13.07.2020 per fissare un nuovo sopralluogo nel giorno 20.07.2020, inutilmente in quanto non si è presentato neanche in questo caso.

Entrambe le raccomandate A/R sono successivamente ritornate al mittente con motivazione "destinatario irreperibile".

Con l'ausilio dei Vigili Urbani del Comune di Settimo San Pietro (*domicilio*

dell'esecutato) è stato quindi acquisito un recapito telefonico del che tuttavia si è rivelato scarsamente collaborativo e ha dichiarato di non essere comunque disponibile per consentire l'accesso prima del mese di settembre 2020.

Viste le difficoltà rappresentate è stato richiesto l'intervento del G.E. che ha quindi nominato quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione della parte debitrice, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari.

Il Ctu ha sollecitato l'I.V.G. per definire una data di sopralluogo che in seguito ha trasmesso attraverso un suo rappresentante alcuni contatti telefonici degli occupanti per programmare l'accesso agli immobili.

Il sopralluogo è quindi effettivamente avvenuto solo in data 20.11.2020, in quanto uno dei locatari non ha consentito l'accesso prima di tale data per motivi di salute.

In tale occasione si effettuava un esame del fabbricato e relative pertinenze, compresi rilievi e misurazioni per la determinazione dell'effettiva consistenza dell'immobile nei limiti consentiti dalla presenza di persone (anche minori), animali, arredi, varie materie ingombranti accatastate, oggetti personali, ecc. nonchè dal mancato utilizzo di dispositivi di protezione individuale anti-covid di alcuni locatari.

A completamento della descrizione dello stato dei luoghi si realizzava documentazione fotografica degli ambienti interni (*con le limitazioni derivanti da quanto sopraindicato*) e viste esterne (*v. Allegati*).

È stato redatto un verbale di accesso sottoscritto dai locatari che si riporta in allegato (il debitore non era presente).

3 IMMOBILI PIGNORATI - DATI CATASTALI

Dall'esame dell'atto di pignoramento e sulla base della documentazione in atti, si riporta l'individuazione catastale: Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati:

- 1) Unità immobiliare sita nel Comune di Maracalagonis, Via Circonvallazione n.19 - Magazzino distinto nel N.C.E.U. al Foglio 4, Mappale 2961 sub.1, Piano

S1, Cat.C/2, superficie: 97 mq;

2) Unità immobiliare sita nel Comune di Maracalagonis, Via Circonvallazione n.19 - Magazzino distinto nel N.C.E.U. al Foglio 4, Mappale 2961 sub.2, Piano S1-T, Cat.C/2, superficie: 92 mq;

3) Unità immobiliare sita nel Comune di Maracalagonis, Via Circonvallazione n.19 - Appartamento distinto nel N.C.E.U. al Foglio 4, Mappale 2961 sub.7, Piano 2, Cat.A/2, di vani 8, superficie totale: 193 mq, sup.totale esclusi balconi e terrazze: 180 mq.

Con tutte le pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nulla escluso o eccettuato.

Gli immobili risultano intestati a:

1

Maracalagonis Località Baccu

Mandara.

4 RISPOSTE AI QUESITI

4.1 RISPOSTA AI QUESITI N. 1 - 2

Da un esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art. 567, 2° comma c.p.c., essendo presente il Certificato Notarile (Dott. Alberto Parisio - Notaio in Bologna) da cui si riportano gli elementi principali:

- le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere una costituzione del 10/04/2008; variazione nel classamento del 07/04/2009; variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Osservazioni:

- Il fabbricato, di cui le unità immobiliari sono parte, è stato edificato sul terreno distinto al NCT al foglio 4 mappale 2961, ente urbano, di are 03.85.

(Detto terreno era distinto dall'impianto meccanografico del 14/05/1985 con

il mappale 777 di are 04.00; tipo mappale del 31/12/1992 in atti 01/09/2003 con cui viene soppresso il mappale 777 dando origine al mappale 2961 di are 03.85).

Il Notaio certifica inoltre che gli immobili sopra descritti sono di proprietà titolare della quota pari all'intero della piena proprietà e che a tutto il giorno 18/07/2017 i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Elenco delle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti:

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI - Servizio di Pubblicità Immobiliare di CAGLIARI all'articolo Reg. Part. 12729 Reg. Gen. 17095 del 19/06/2017,

a favore BANCO DI SARDEGNA SPA, con sede in Cagliari, Codice Fiscale 01564560900

contro: _____

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari sede Cagliari del 17/05/2017 Rep. 2652/2017 per € 179.674,89

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della certificazione notarile.

ISCRIZIONI:

ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI Servizio di Pubblicità Immobiliare di CAGLIARI all'articolo Reg. Part. 3136 Reg. Gen. 25702 del 29/09/2015, per la somma di Euro 174.338,78 a garanzia

di debito per € 174.338,78

a favore

elegge domicilio presso l'Avv. Cao Via Dante n. 18, Cagliari.

contro:

, titolare della piena proprietà.

Titolo: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari sede Cagliari il

13/04/2015 rep. 1314

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari, oggetto della certificazione notarile.

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

, sopra generalizzato, la piena proprietà del terreno al foglio 4 mappale 777 di are 04.00, è pervenuta con atto di compravendita a ministero del Notaio VALLEBONA ALBINO del 05/10/1973 rep. 119875/7870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. 16442 Reg. Gen. 19110 il 17/10/1973

titolare della piena proprietà.

Con riferimento alla richiesta al punto 2.e) dei vari quesiti, non risulta che il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato pertanto acquisito dallo scrivente consulente, unitamente al certificato di matrimonio rilasciato dal Comune in cui è stato celebrato. Entrambi i documenti sono acclusi alla presente relazione.

Da un'analisi dell'atto di matrimonio (*celebrato in data 23/11/1969*) non risulta che sia stato scelto un regime patrimoniale di cui alla L. 19/5/1975 n.151 art.

228.

4.2 RISPOSTA AL QUESITO N. 3

a) Ubicazione e descrizione

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Maracalagonis, via Circonvallazione n. 47 (*ex* *civico* 19) e n. 49, con accesso carraio dalla medesima via e dalla via Santo Stefano.

L'accesso ai sub 1 e sub 7 è possibile da una scala interna (indicata come bene comune non censibile ai sub 1-2-3-4-5-6-7), mentre si accede al sub 2 dal civico 49 mediante una rampa esterna carrabile.

È inoltre presente un cortile, parcheggio, area di manovra (indicati come beni comuni non censibili ai sub 1-3-4-5-6-7).

Il sub 1 risulta confinante con il sub 2, le vie Circonvallazione e S. Stefano e con il cortile.

Il sub 2 è confinante con il sub 1, la via Circonvallazione, il cortile e altra ditta oltre la rampa.

I confini sono anche rilevabili graficamente dalle allegate planimetrie catastali.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti in un edificio plurifamiliare realizzato su quattro livelli (di cui uno seminterrato), a sua volta ubicato in un lotto parzialmente recintato con muratura in blocchi, come meglio visibile nella planimetria generale e relativa documentazione fotografica allegata.

Le strutture del fabbricato, per quanto è stato possibile desumere da un'analisi visiva e dai pochi elaborati disponibili, sono costituite presumibilmente da muratura portante in blocchi di calcestruzzo e malta cementizia, travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento, coperture inclinate rivestite con tegole in laterizio;

le facciate esterne appaiono intonacate e tinteggiate, con presenza di fenomeni di degrado superficiale e distacco di porzioni di intonaco in varie zone (in particolare in corrispondenza dei balconi del sub 7 e in altre parti sparse);



i pluviali e canali di gronda sono realizzati in pvc e materiali metallici;
il cortile esterno e la rampa di accesso sono realizzati in battuto di cemento senza particolari finiture superficiali;
la scala interna condominiale è rivestita in lastre di marmo biancone;
non è presente alcun impianto fotovoltaico o solare termico e non sono presenti impianti di riscaldamento ad uso comune, non esiste impianto ascensore.

Caratteristiche interne e indicazione delle superfici calpestabili:

• **Sub 1:**

Seminterrato di superficie calpestabile ~ 92,46 mq e altezza interna ~ 2,85 m.

È presente un accesso carraio al cortile dalla via Santo Stefano e uno pedonale dalla scala interna al civico 47 da cui si accede alla cantina che al momento risulta occupata dai locatari.

È composto dai seguenti ambienti (in contrasto con la destinazione unica di cantina indicata in catasto): ingresso-disimpegno, due camere, un soggiorno, una cucina, un bagno.

I pavimenti sono in gres ceramico, le partizioni interne sono realizzate prevalentemente in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;

le porte interne sono in legno tamburato o alluminio e le finestre esterne sono in legno o alluminio e vetro semplice;

gli infissi esterni appaiono quindi disomogenei, essendo realizzati in differenti materiali e finiture quali: legno/vetro, alluminio/vetro;

i sanitari sono in vetrochina e le pareti dei servizi igienici sono placcate con piastrelle di gres ceramico;

impianto idrico, elettrico, citofonico, sotto traccia.

• **Sub 2:**

Seminterrato di superficie calpestabile ~ 86,94 mq e altezza interna ~ 2,85m.

È presente un accesso carraio dalla via Circonvallazione attraverso una rampa dalla quale si accede alla cantina che al momento risulta occupata dai locatari ed è composta dai seguenti ambienti (in contrasto con la destinazione unica di cantina indicata in catasto): ingresso-cucina, disimpegno, tre camere, un bagno. I pavimenti e gli altri elementi di finitura sono simili a quelli indicati per il sub 1.

• **Sub 7:**

Appartamento/mansarda di superficie calpestabile pari a ~ 157 mq e altezza interna compresa tra 1,00 m e 2,76 m.

La superficie di balconi e terrazza è di ~ 64 mq.

È composto dai seguenti ambienti: tre camere, soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno, terrazza e tre balconi.

Le partizioni interne sono realizzate in muratura di laterizio e le finiture sono costituite da intonaci tradizionali e tinteggiatura, in generale buono stato, ad eccezione di qualche zona che presenta delle lievi fessurazioni e tracce di umidità provenienti dalla copertura (*non ispezionabile*).

In base a quanto dichiarato dai locatari sono stati effettuati dai medesimi vari interventi di tinteggiatura a soffitto per il ripristino delle condizioni ottimali.

La copertura è di tipo inclinato con rivestimento in tegole di laterizio.

Nella cucina è presente un caminetto (non rappresentato negli elaborati di progetto).

I pavimenti sono in grès ceramico, le porte interne sono in legno tamburato e vetro e le finestre sono in legno e alluminio con vetro semplice e portelloni in legno in evidente stato di degrado.

I sanitari sono in vetrochina e le pareti dei servizi igienici sono placcate con piastrelle di gres ceramico.

Gli impianti sono sottotraccia e richiedono degli interventi di adeguamento.

La distribuzione interna degli spazi è ulteriormente distinguibile negli allegati elaborati grafici e relativa documentazione fotografica.

Le superfici calpestabili sono indicate nelle allegate planimetrie relative al rilievo effettuato e sulla base delle planimetrie catastali e degli elaborati tecnici depositati presso il Comune di Maracalagonis che si allegano in copia.

4.3 RISPOSTA AL QUESITO N. 4

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono essenzialmente a quelli attuali ad eccezione di una variazione del civico che non è più il n. 19 ma attualmente il n. 47 e n. 49, con accesso carraio dalla medesima via Circonvallazione e dalla via Santo Stefano.

4.4 RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Sono presenti in catasto le planimetrie degli immobili che si allegano in copia.

Si evidenzia che la situazione rappresentata in tali planimetrie appare difforme per alcuni aspetti rispetto ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi come rappresentato negli elaborati grafici allegati.

4.5 RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Zona urbanistica: l'immobile si trova in zona omogenea B1 (Zona di completamento residenziale) del vigente P.U.C. del Comune di Maracalagonis che presenta attualmente un indice di fabbricabilità fondiario pari a 3 mc/mq e di cui si allega uno stralcio grafico relativo alla zonizzazione (All.6.8).

In base alle informazioni ricevute da un funzionario dell'U.T.C. - Settore Edilizia privata, non risulta presente alcuna documentazione relativa alla dichiarazione di

agibilità, né di istanze di condono o accertamento di conformità. Non è presente inoltre alcuna dichiarazione di conformità degli impianti né alcuna attestazione di prestazione energetica e, in base a quanto dichiarato da uno dei locatari, nel cortile è presente un pozzo nero (come indicato anche nel modulo di richiesta licenza edilizia del 1975) .

Si evidenzia preliminarmente che sono state riscontrate numerose difformità e carenze documentali che non consentono di definire con completezza e certezza i vari aspetti, si riportano comunque di seguito tutti gli elementi disponibili e utili all'inquadramento della situazione esistente.

Con riferimento alla conformità urbanistica, il fabbricato è stato edificato in base alla Licenza Edilizia n. 34 del 16.05.1975 (v. all.6.0).

Si allega il relativo progetto approvato costituito da soli elaborati grafici (*in cui non compare né il piano seminterrato né il secondo piano, entrambi oggetto di pignoramento. Inoltre, la scala interna non è rappresentata in modo corretto.*) (v. all.6.1).

Tuttavia, a corredo della documentazione presentata, è stato compilato un modulo prestampato (v. all.6.1 bis), in cui sono dichiarati i seguenti elementi: superficie del lotto 392 mq, superficie coperta 196 mq, volumetria complessiva 1842 mc, di cui 1372 mc fuori terra. Inoltre è indicata l'altezza dei singoli piani, a partire dal seminterrato (2,20 m), piano terra (3,60 m) e piano primo (2,80 m); solo queste ultime due altezze sono però state rappresentate nella sezione grafica di progetto.

Il modulo di cui sopra, in base anche all'interpretazione della Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata non avrebbe tuttavia alcun valore ai fini della conformità degli immobili, in quanto è attribuita una maggiore valenza agli elaborati grafici.

Non essendo stato allegato al progetto alcun calcolo planovolumetrico dettagliato, si può ipotizzare in base ai dati presenti nel modulo di cui sopra che il volume totale massimo realizzabile sul lotto sia pari a $392 \text{ mq} \times 3,5 \text{ mc/mq} = 1372 \text{ mc}$

(tale valore coincide in effetti con quello dichiarato nel modulo suddetto), considerato che l'indice di fabbricabilità fondiario indicato nel Programma di Fabbricazione in vigore all'epoca della richiesta di licenza edilizia del 1975 era pari a 3,5 mc/mq (all.6.1ter).

Con Ordinanza del Sindaco n. 1/76 del 19.01.1976, sono state contestate delle difformità rispetto al suddetto progetto, consistenti nella "realizzazione di scantinato - predisposizione con muratura per la realizzazione di secondo piano superiore" (all. n.6.2) e si ordinava contestualmente la demolizione delle suddette opere abusive nel termine di 30 gg.

Nella stessa data, il Direttore dei lavori rinunciava all'incarico dichiarando altresì che "i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati a sua insaputa" (all. n.6.3).

Non è disponibile alcuna dichiarazione di fine lavori e non è noto chi abbia diretto i lavori successivamente alla suddetta rinuncia.

La demolizione delle opere difformi ordinata dal Sindaco non è evidentemente mai stata eseguita.

Successivamente, la Commissione Edilizia ha effettuato un sopralluogo in data 07.02.1985 (all. 6.4) per il rilascio della concessione edilizia n. 53/85 del 18.06.1985 per la "realizzazione di una copertura a tetto del fabbricato" (all. 6.4 bis).

In data 13.06.1985 il Direttore dei lavori ha accettato l'incarico (all. 6.5) e con successiva nota del 20.06.1985 ha comunicato la propria rinuncia (all. 6.6).

Anche in questo caso, non è disponibile alcuna dichiarazione di inizio e fine lavori e non è noto chi abbia diretto i lavori successivamente alla suddetta ulteriore rinuncia. In particolare, con nota del Sindaco in data 21.04.1988, veniva disposta la sospensione dei lavori sino alla nomina di un nuovo Direttore dei lavori (all. 6.7). Dai documenti rinvenuti non risulta sia stata effettuata tale nomina.

Si evidenzia inoltre che dal rilievo effettuato, reso difficoltoso dalla presenza di arredi e materiali interferenti di varia natura e pertanto riportato



approssimativamente negli elaborati grafici allegati, sono emerse numerose difformità. Sono state utilizzate come base per la rappresentazione grafiche le planimetrie catastali, in quanto rappresentano in modo più realistico lo stato attuale rispetto al progetto approvato dal Comune (all.7).

In base a quanto sinora esposto si possono formulare le seguenti ipotesi conclusive:

SUB 7

Con riferimento alla concessione edilizia del 1985 si evidenzia che le opere realizzate sono totalmente difformi rispetto a quelle approvate.

Più precisamente è stata realizzata una mansarda (attualmente occupata da locatari) con pareti finestrate, terrazza e balconi e non una semplice copertura a tetto del fabbricato come dichiarato nel progetto allegato alla concessione.

Anche la conformazione geometrica del tetto è difforme rispetto a quella approvata.

L'edificio realizzato in cui è inserito il sub 7 supera inoltre l'altezza massima di 7,50 m prevista dalle Norme di Attuazione del PUC per le zone B1.

L'altezza minima interna rilevata all'intradosso del solaio inclinato è di ~ 1,00 m mentre quella massima è di ~ 2,76 m, con un'altezza media di ~ 1,88 m e pertanto non conforme a quanto previsto dall'art. 33.4 del Regolamento Edilizio che stabilisce che i piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici solo se l'altezza media utile è di 2,70 m e l'altezza minima non inferiore a 2,20 m.

Sono inoltre presenti delle difformità anche rispetto alle planimetrie catastali, sia relative al posizionamento di alcune partizioni interne che all'esistenza di una finestra sulla via circonvallazione non indicata in planimetria.

Sulla base della scarsa documentazione reperita, si ritiene di ipotizzare che le difformità riferite al sub 7 non siano sanabili, per i seguenti motivi:

- 1) Le ragioni di credito per cui si interviene o procede non sono evidentemente di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile e non è pertanto possibile applicare il "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";
- 2) Non sono applicabili né l'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, in quanto la violazione di altezza è superiore al due per cento delle misure progettuali e neppure l'art.7 bis comma 1-ter della L.R. Sardegna 11/10/1985, n. 23 per la stessa violazione che supera il limite consentito del cinque per cento (l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico vigente è pari a 7,50 m mentre quella rilevata dall'esterno risulta di circa 8,37 m contro i 7,20 m dichiarati nell'elaborato grafico del progetto approvato).
- 3) L'art. 2 comma 1 lett.b) della L.R. n.4 del 26.02.2004 afferma che non sono suscettibili di sanatoria le opere edilizie abusive che abbiano comportato l'ampliamento del manufatto originario nella misura superiore al 25 per cento della volumetria originaria e comunque superiore a 250 mc;

Si precisa che è stato effettuato anche un confronto con il responsabile dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Maracalagonis che afferma di avere delle difficoltà nel fornire informazioni precise sullo strumento urbanistico applicato nel 1985 in quanto ritiene che fosse in vigore un P.R.G. dichiarato poi nullo nel 1991-1992 e che comunque ritiene in linea di massima non sanabili gli abusi indicati, ma che si riserva di esprimere un parere definitivo solo nel momento in cui sia presentata una eventuale specifica richiesta di sanatoria.



SUB 1 e SUB 2

Il piano seminterrato è rappresentato solo negli elaborati grafici di progetto (esclusivamente in sezione e non in planimetria) allegati alla concessione edilizia n. 53/85 del 18.06.1985 che ha però come oggetto la "realizzazione di una copertura a tetto del fabbricato".

Si evidenzia che successivamente al sopralluogo della C.E. in data 07.02.1985 già citato (nll. 6.4) per il rilascio della concessione suddetta, non risulta dai documenti reperiti che siano stati emessi degli atti che evidenzino eventuali difformità presenti nel fabbricato e/o prescrizioni di demolizione di opere abusive, contrariamente a quanto invece è avvenuto con l'Ordinanza del Sindaco n. 1/76 del 19.01.1976.

Nella speranza di ottenere un parere dirimente sono stati effettuati ulteriori incontri con la Dirigente dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Maracalagonis che tuttavia, anche in questo caso, riferisce di non potere garantire la sanabilità degli abusi e che si riserva di esprimere parere favorevole o contrario solo nel caso in cui venga presentata una eventuale specifica richiesta di sanatoria da parte dell'aggiudicatario degli immobili.

Si evidenzia inoltre che gli immobili al piano seminterrato sono indicati come cantine nelle planimetrie catastali mentre sono attualmente adibiti ad uso residenziale (si rileva che in base all'art. 34.3 del Regolamento Edilizio i rapporti aeroilluminanti non sono idonei per tale destinazione).

L'altezza netta interna rilevata è di ~ 2,85 m (come indicato anche nelle planimetrie catastali) mentre quella indicata nel progetto "approvato" (C.E. n. 53/85) (se si può ritenere effettivamente approvato per quanto già indicato) è di 2,20 m.

Sulla base di quanto riscontrato e dei documenti ottenuti non è possibile pertanto esprimersi con certezza sulla sanabilità degli immobili al seminterrato ma si possono formulare solo alcune ipotesi:



Ipotesi n.1: situazione di conformità parziale nel caso in cui la concessione edilizia del 1985 legittimi il volume interrato, computato come segue:

superficie coperta $\sim 196 \text{ mq} \times$ altezza utile $\sim 7,20 \text{ m}$ (come da elaborati grafici relativi alla licenza del 1975 e alla concessione del 1985) che forniscono un volume complessivo di 1411,20 mc.

Considerato che l'indice fondiario all'epoca della licenza edilizia era di 3,5 mc/mq, il volume massimo edificabile risultava pari a 1372 mc. Dalle misure rilevate risulta invece un'altezza utile pari a circa 7,30 m e pertanto si ha un incremento volumetrico ($196 \text{ mq} \times 7,30 \text{ m} = 1430,80 \text{ mc}$) che rientrerebbe comunque nelle tolleranze ammesse dalla L.R. 25/1985 come recentemente modificata (5% del volume complessivo) in quanto $1372 \text{ mc} + 5\% = 1440,60 \text{ mc} > 1430,80 \text{ mc}$.

La destinazione d'uso non è comunque coerente e dovrebbe essere ripristinata allo stato di cantina o eventualmente potrà essere valutata con l'Ufficio Edilizia Privata l'applicabilità dell'art. 7 - L.R. 14 Gennaio 2021 e individuate le modifiche impiantistiche da apportare per soddisfare i requisiti richiesti (*considerato che l'altezza netta interna è superiore a quella minima richiesta ma non sono idonei i rapporti aeroilluminanti, si dovrebbe realizzare un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale e apportare le dovute modifiche che consentano adeguati livelli di illuminazione, raggiungibili anche mediante sistemi artificiali*).

Ipotesi n.2: non conformità nel caso in cui la concessione edilizia del 1985 non legittimi il volume interrato e i parametri dichiarati nei moduli allegati alla licenza del 1975 non abbiano alcun valore (essendo anche presente la citata Ordinanza di demolizione successivamente alla licenza del 1975).

Considerato che l'indice fondiario all'epoca della concessione edilizia era di 3,5

mc/mq, il volume massimo edificabile risultava pari a ~ 1372 mc.

Attualmente l'indice suddetto assume però il valore ridotto di 3 mc/mq.

Si avrebbe pertanto un volume edificabile pari a: $392 \text{ mq} \times 3 \text{ mc/mq} = 1176 \text{ mc}$

Dalle misure rilevate risulta un'altezza utile di circa 7,30 m e pertanto si avrebbe un volume realizzato pari a: $196 \text{ mq} \times 7,30 \text{ m} = 1430,80 \text{ mc}$.

Tale incremento volumetrico, che interessa peraltro l'intero immobile in cui sono ubicati i subalterni in oggetto oltre ad altri appartamenti non compresi tra quelli del presente pignoramento, non rientra evidentemente nelle tolleranze ammesse dalla L.R. 25/1985 e s.m.i. (5% del volume complessivo) in quanto $1176 \text{ mc} + 5\% = 1234,80 \text{ mc} < 1430,80 \text{ mc}$.

Ipotesi n.3: visto il notevole grado di incertezza determinato dalle varie incongruenze emerse e dalla dubbia interpretazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale dei relativi documenti elencati (si sottolinea anche la difficoltà da parte della Dirigente di fornire informazioni precise sullo strumento urbanistico applicato nel 1985 perché riferisce che probabilmente era in vigore un P.R.G. dichiarato poi nullo nel 1991-1992), considerato che il volume interrato non crea volume e la parte emergente del seminterrato è di ridotta entità, non si può tuttavia escludere completamente la eventuale possibilità di procedere in accertamento di conformità, del cui esito si potrà avere certezza solo in seguito alla presentazione di una specifica pratica con tutti i necessari elaborati all'Ufficio Edilizia Privata preposto.

Permane comunque la difformità relativa all'uso residenziale dei locali, privi dei requisiti richiesti dalle norme igienico-sanitarie. In caso di abuso sanabile si renderebbe pertanto necessario rimuovere tutte le opere non coerenti con l'uso previsto come locale di sgombero o cantina (es. locale cucina, ecc.).

Viste le premesse e il quadro di ipotesi configurabili, non appare pertanto attuabile una stima dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria in quanto non risulterebbe evidentemente attendibile in questa fase.

4.6 RISPOSTA AL QUESITO N. 7

In relazione alla natura dei beni pignorati, è ipotizzabile la vendita in un unico lotto.

4.7 RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Gli immobili oggetto di perizia sono pignorati per intero.

4.8 RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Gli immobili, in difformità rispetto alle destinazioni d'uso, risultano essere attualmente occupati da terzi e si riportano di seguito i dati riepilogativi per i vari subalterni:

- Sub 1:

Titolo: Contratto di locazione registrato in data 18/12/2018 al n. 006116-serie 3T - codice identificativo TWE18T006116000FF;

Importo del canone annuale: € 480,00

Durata: dal 15/09/2018 al 14/09/2022 - Data di stipula: 14/12/2018

Giudizio di congruità del canone fissato: l'immobile, accatastato come cantina, con contratto di locazione registrato ad uso diverso da abitativo è occupato da terzi e tuttavia utilizzato come residenza.

Si ritiene che il canone fissato non sia congruo e si stima che il suo importo possa essere di circa € 1.250,00 annuali, coerentemente con la destinazione d'uso prevista in catasto (cat. C/2).

- Sub 2:

Titolo: Contratto di locazione non registrato (*ricevuto dai locatari*);

Importo del canone: € 3.000,00

Durata: dal 18/01/2005 al 18/01/2009 con tacito rinnovo per quattro anni -

Data di stipula: non indicata

Giudizio di congruità del canone fissato: l'immobile, accatastato come cantina, con contratto di locazione (non registrato) ad uso diverso da abitativo è occupato da terzi e tuttavia utilizzato come residenza.

Si ritiene che il canone fissato non sia congruo e si stima che il suo importo possa essere di circa € 1.200,00 annuali coerentemente con la destinazione d'uso prevista in catasto (cat. C/2).

- Sub 7:

Titolo: Contratto di locazione registrato in data 01/10/2018 al n. 004581 - serie 3T - codice identificativo TWE18T004581000RI (ricevuto dai locatari; ultima pagina del contratto ricevuta anche dall'Ufficio anagrafe del Comune di Maracalagonis);

Importo del canone annuale: € 1.200,00

Durata: dal 25/10/2018 al 24/09/2022

Data di stipula: 24/09/2018

Giudizio di congruità del canone fissato: considerato che l'immobile è abusivo e non rispetta le prescrizioni del Regolamento Edilizio comunale per l'uso abitativo, non dovrebbe essere concesso in locazione.

Nell'ipotesi in cui l'immobile fosse invece regolare e avesse i requisiti idonei per l'uso abitativo, si ritiene che il canone fissato sia inferiore a quello più congruo, stimabile in circa € 3.600,00 annui (€ 300,00 mensili).

4.9 RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Non appare pertinente con il caso in oggetto.

4.10 RISPOSTA AL QUESITO N.11

Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sugli immobili pignorati.

4.11 RISPOSTA AL QUESITO N.12

Sull'immobile pignorato, in base alla documentazione fornita dagli Uffici Edilizia Privata, non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Il titolo legittimante il possesso dell'area in cui è stato edificato l'immobile, che si riporta in allegato, deriva dall'atto di compravendita del 05.08.1973 Rep. n. 119875 - Racc. n. 7870 a rogito Dott. Albino Vallebona, Notaio in Cagliari, trascritto in data 17.10.1973 ai nn. 19110/16442.

Sulla base dei suddetti dati si evidenzia quindi che esso ha data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

4.12 RISPOSTA AL QUESITO N.13 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Per procedere alla determinazione del "valore di mercato" degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumerebbero in libero mercato, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Attraverso tale metodo è possibile determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

Nel caso in esame, trattandosi di immobili ad uso cantina o deposito (come già indicato, impropriamente utilizzati attualmente ad uso residenziale), in buone condizioni generali di manutenzione, il confronto con immobili simili e di valore

noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari quali ubicazione, vetustà, caratteristiche tecniche e di finitura, stato d'uso e manutenzione, funzionalità distributiva e condizioni di mercato.

In base alle indagini condotte e in particolare ai dati resi disponibili dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si considera una valutazione unitaria ipotizzabile intorno a €/mq 750,00 per unità immobiliari con caratteristiche simili alla tipologia in esame.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, escludendo il sub 7 considerato quasi certamente non sanabile, si ritiene di poter attribuire agli immobili in esame le seguenti valutazioni:

<u>UNITA' IMMOBILIARE</u>	<u>SUP. COMMERCIALE</u> [mq]	<u>VALORE STIMATO</u> [€]
<i>Unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Maracalagonis come segue:</i>		
1) <i>Unità immobiliare sita nel Comune di Maracalagonis, Via Circonvallazione n.19 - Magazzino distinto nel N.C.E.U. al Foglio 4, Mappale 2961 sub.1, Piano S1, Cat.C/2, superficie: 97 mq;</i>	circa 100,00	$(100,00 \times 750,00) =$ 75.000,00
2) <i>Unità immobiliare sita nel Comune di Maracalagonis, Via Circonvallazione n.19 - Magazzino distinto nel N.C.E.U. al Foglio 4, Mappale 2961 sub.2, Piano S1-T, Cat.C/2, superficie: 92 mq;</i>	circa 97,00	$(97 \times 750,00) =$ 72.750,00
3) <i>Unità immobiliare sita nel Comune di Maracalagonis, Via Circonvallazione n.19 - Appartamento distinto nel N.C.E.U. al Foglio 4, Mappale 2961 sub.7, Piano 2, Cat.A/2, di vani 8, superficie totale: 193 mq, sup.totale esclusi balconi e terrazze: 180 mq.</i>	--	0,00
VALORE STIMATO DEGLI IMMOBILI		147.750,00

4.13 RISPOSTA AL QUESITO N.14

In base a quanto dichiarato da un locatario, non esiste un regolamento condominiale e le spese di gestione comuni vengono ripartite sulla base di accordi non formalizzati e stimati in circa 30,00 Euro/mese.

5 ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

- All.1 - Visure storiche e planimetrie catastali degli immobili;
- All.2 - Atto di compravendita area e nota di trascrizione;
- All.3 - Verbale di sopralluogo/accesso agli immobili;
- All.4 - Certificato di stato civile e di matrimonio;
- All.5a - Copia contratti di locazione (fonte: Ufficio anagrafe - Maracalagonis);
- All.5b - Copia contratti di locazione (ricevuti dai locatari);
- All.6.0 - Licenza edilizia 1975;
- All.6.1 - Progetto relativo alla licenza edilizia 1975;
- All.6.1bis - Domanda licenza edilizia;
- All.6.1ter - Stralcio Programma di fabbricazione in vigore nel 1975;
- All. 6.2 - Ordinanza di demolizione opere abusive;
- All.6.3 - Rinuncia D.L.;
- All.6.4 - Sopralluogo C.E.;
- All. 6.4 bis - Concessione edilizia del 18.06.1985;
- All.6.5 - Accettazione D.L.;
- All.6.6 - Rinuncia D.L.;
- All.6.7 - Comunicazione richiesta nuovo D.L.;
- All.6.8 - Stralcio P.U.C. vigente;
- All.7 - Rilievi su planimetrie catastali;
- All.8 - Documentazione fotografica.

6 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su trenta pagine oltre ai relativi allegati.

Cagliari, marzo 2021

Il Perito Estimatore
(Dott. Ing. David Pintus)