

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Riepilogo dati procedimento Esecuzione Immobiliare

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 236/2021

Giudice: SILVIA COCCO

C.t.u.: Ing. Angela Cinus – cell 328 0014580

Creditore procedente: IFIS NPL INVESTING S.P.A.

Debitrice: [REDACTED]

Quota di possesso dell'esecutato: Proprietà per l'esecutata 100/100

Terzi interessati nel procedimento di esecuzione: Non ci sono soggetti terzi interessati nell'esecuzione;

Immobili pignorati:

Proprietà per 1/1 dell'immobile sito in Villamassargia (CI), catastalmente via Camillo Benso di Cavour, civico 11 piano terra e piano primo, in realtà la via corretta è Via Guglielmo Marconi (in visura via Camillo Benso di Cavour), civico 11 piano terra e primo, identificato al Catasto fabbricati al foglio 1, particella 653, Sub. 4, cat. A/4, classe 2 (abitazione di tipo popolare), consistenza 5,5, superficie totale escluse aree scoperte 116 m²: escluse aree scoperte 108 m², rendita € 224,40;

Stato degli immobili: Libero - occupato dal marito della de cuius [REDACTED] sig. [REDACTED] e dal figlio [REDACTED], in quanto entrambe ivi residenti; pertanto, si intende libera al decreto di trasferimento;

Valore stimato per gli immobili pignorati: L'Immobile esecutato è stato stimato per le caratteristiche meglio descritte in perizia in € 37.000,00

Conformità e vizi negli immobili pignorati: Nell'immobile sono presenti importanti difformità volumetriche ad oggi non sanabili come meglio descritto nell'allegata perizia.

Altre pendenze sugli immobili pignorati: Nessuna altra pendenza da segnalare oltre quanto già trascritto

Altri creditori sugli immobili pignorati: Nessun altro creditore da segnalare, oltre a quelli già trascritti

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Angela Cinus

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 236/2021
promossa da IFIS NPL INVESTING S.P.A.

Contro

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. Ing. Angela Cinus

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 13 gennaio 2023 io sottoscritta Ing. Angela Cinus, nata a San Gavino Monreale il 16.11.1961 (Cod. Fisc. CNSNGL61S56H856H), libero professionista residente in Selargius al n. 14 della via Milano, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3556 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito in data 03 febbraio 2023, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

- 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati;
- b) predisponga**, sulla base dei documenti 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando

prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della 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. 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**, quale allegato autonomo, l’Attestato di Prestazione Energetica dei fabbricati pignorati;*

16. ***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) alleghi 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) alleghi 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.

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Pignoramento immobiliare ai danni della Sig.ra:



[REDACTED]
[REDACTED] **(Allegato 19)** a Villamassargia
(CA), [REDACTED] in via G. Marconi 11 A Villamassargia (CA);

dei seguenti beni immobili e diritti ed i relativi frutti, accessori e pertinenze:

Proprietà quota pari a 1/1 dell'immobile sito in Villamassargia (CA), catastalmente via Camillo Benso di Cavour, civico 11 piano terra e piano primo, in realtà la via corretta è

Via G. Marconi (in visura Camillo Benso di Cavour, civico 11), civico 11 piano terra e primo, identificato al Catasto fabbricati al foglio 1, particella 653, Sub. 4, cat. A/4, classe 2 (abitazione di tipo popolare), consistenza 5,5, superficie totale 116 m² escluse aree scoperte 108 m², rendita € 224,40;

- F.1, particella 653, Sub. 4, cat. A/4, classe 2 (abitazione di tipo popolare), consistenza 5,5 vani, superficie totale 116 m² escluse aree scoperte 108 m², rendita € 224,40; **(Allegato n.18)**

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la verifica, da parte della sottoscritta CTU, dei documenti in atti, la consultazione in via telematica presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, per l'acquisizione della relativa documentazione, quindi la stessa si reperiva copia conforme degli atti di provenienza dei beni in pignoramento, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villamassargia dove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della documentazione riguardante gli immobili in questione.

Le operazioni peritali in loco sono iniziate in data 12 febbraio 2024 dalle ore 11:00 alle ore 12:15, presso l'immobile ubicato in Villamassargia (Ca), Via Marconi, civico 11 piano terra, identificato al Catasto fabbricati di Villamassargia al foglio 1, particella 653, sub. 4.

Al sopralluogo era presente nell'unità immobiliare oltre alla scrivente C.T.U. il sig.:

■■■■■■■■■■ ivi residente;

Previo consenso del sig. ■■■■■■■■■■ la sottoscritta CTU ha potuto effettuare l'accesso all'unità immobiliare predetta con la scorta della planimetria catastale, visure, quindi procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica. **(Allegato 16)**

4. RISPOSTA AI QUESITI.

RISPOSTA AL QUESITO 1

Il sottoscritto CTU in data 14/09/2023 ha provveduto dopo diversi tentativi a rinviare agli esecutati l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio esecuzioni immobiliari tramite raccomandata A/R n° 2007168199-3 congiuntamente alla richiesta di disponibilità ad effettuare il sopralluogo nell'unità immobiliare esecutata. **(Allegato n.**

4)

RISPOSTA AL QUESITO 2

2a) Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., rilevando le seguenti informazioni:

- Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n° 302/1998 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari **(Allegati n.17-18)**

2b) Il sottoscritto CTU ha effettuato una verifica ipocatastale, nonché tutta la documentazione presente nel fascicolo rilevando le seguenti informazioni alla data 25/02/2024 **(Allegato n. 17):**

Nota di iscrizione del 28/02/2020

Registro Particolare 717- Registro Generale 5556

Sezione A - GENERALITÀ

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 04/07/2014 - Numero di repertorio 19154

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI - Codice fiscale 800 194 10929

Sede CAGLIARI (CA)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 24.459,90 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 35.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente SEBI SRL

Codice fiscale 107 208 31006

Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L968 - VILLAMASSARGIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana C - Foglio 1, Particella 653, Subalterno 4

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR, N. civico 11

Piano T-1

Sezione C - Soggetti

A Favore

Soggetto n. 1 In qualità di **FAVORE**
Denominazione o ragione sociale IFIS NPL SPA
Sede VENEZIA (VE)
Codice fiscale 04494710272
Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

Contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

2c) Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali le visure ipocatastali, le visure storiche e relative planimetrie per l'immobile oggetto dell'esecuzione. **(Allegato n. 18)**

2d) Il sottoscritto CTU ha acquisito l'atto di provenienza dell'immobile oggetto dell'esecuzione. **(Allegato n.3)**

Per quanto verificato e sopra riportato la scrivente C.T.U. Dichiaro, alla data del 25/02/2024, la sussistenza relativamente alla continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

2e) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisirne copia presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Villamassargia [REDACTED], lo stato di famiglia alla data della dipartita, il certificato di residenza del [REDACTED] e [REDACTED] **(Allegato 19-20)**

Si specifica inoltre che alla data dell'acquisto del bene pignorato l'esecutata era coniugata. **(Allegato 20)**

RISPOSTA AL QUESITO 3

L'Immobile pignorato è ubicato nel Comune di Villamassargia (CA) ed è accessibile direttamente dalla Via Marconi al civico 11.

L'unità immobiliare esecutata si inserisce all'interno di un contesto urbano caratterizzato da unità immobiliari facenti parte del nucleo storico di antica formazione e unità immobiliari riqualificate e/o di nuova edificazione. La medesima unità pignorata risulta ristrutturata da pochi anni. L'accesso avviene dall'ingresso principale posto sulla

Via Marconi al civico 11, attraverso un'apertura a due ante di cui una pedonale (in metallo) si accede al garage con apertura su un piccolo cortiletto ove è localizzata la scala in cemento armato che collega direttamente il piano di calpestio del cortile al piano primo ove è localizzata l'unità residenziale, quest'ultima dotata di un sottotetto raggiungibile mediante una botola d'ispezione che si trova nel soffitto della cucina. Durante il sopralluogo non è stato possibile ispezionare il sottotetto in quanto non solo privo di scala di collegamento ma impossibile accedervi "per lo stato di degrado in cui si trova secondo la dichiarazione del sig. [REDACTED] Oltre l'unità residenziale ho rilevato una tettoia aperta sopra il garage raggiungibile mediante una passerella in muratura.

Dal punto di vista catastale è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villamassargia al F.1, Particella 653, Sub. 4, cat. A/4, classe 2 (abitazione di tipo popolare), consistenza 5,5 vani

Si evidenzia un'incongruenza relativamente alla via di ubicazione dell'immobile. Nello specifico in visura è riportata la Via Conte Benso di Cavour n.11 anziché Via Marconi. pertanto, occorrerà presentare un'istanza per l'aggiornamento toponomastico. Risulta corretto il numero civico.

L'immobile pignorato ha una superficie calpestabile residenziale complessiva netta di mq. 79.85 così suddivisa: Ingresso/cucina mq. 35.65, disimpegno 16.70 mq, camera (1) 11.35 mq, camera (2) 10.70 mq, bagno mq. 5.45; superfici nette non residenziali: sottotetto (1) 40.55 mq, sottotetto (2) 17.95 mq. La scala che permette di raggiungere il piano primo conduce ad una terrazza coperta (parte in legno ed altra parte con ondulino in pvc) avente una superficie utile di 8.40 mq dalla quale si accede alla porzione residenziale. Il garage ha una superficie utile pari a 17.40 mq. Sopra il garage è stata realizzata una "tettoia" a protezione di un forno a legna ivi realizzato avente una superficie di circa 18.20 mq. **(Allegati n. 10-11-12)**

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in buono stato di conservazione tranne nel locale garage nel quale sono visibili segni riconducibili ad infiltrazioni, muffe e/o umidità nelle pareti e nel soffitto. Tutte le finiture sono del tipo economico, le pareti sono intonacate con intonaco a grana fine tinteggiate di vari colori, i pavimenti sono in grès porcellanato, i rivestimenti del bagno sono anch'essi in grès porcellanato. Gli infissi esterni dell'ingresso e del bagno sono in pvc del tipo economico-commerciale colorazione legno. Le finestre (prospetto via Pilar) delle camere sono in legno.

Le porte interne in legno tamburato. del tipo noce scuro a battente con maniglia in ottone brunito. L'unità in questione è priva di sistema di riscaldamento e raffrescamento. L'unica fonte di riscaldamento è una stufa a pellet ed un camino posto nella zona cucina non utilizzabile.

La produzione di acqua calda sanitaria (ACS) è garantita da boiler elettrico posizionato all'interno del bagno.

L'impianto elettrico è standard e non è mai stato modificato successivamente alla sua realizzazione.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato bifamiliare "al piano terra c'è un'altra abitazione" sussistono servitù di passaggio degli impianti di smaltimento delle acque nere e bianche oltre la cura e la manutenzione del bene immobiliare nella sua interezza.

Non esiste vero e proprio regime condominiale dei beni comuni in senso stretto ma le regole da rispettarsi sono quelle previste dal Codice Civile in merito alla gestione dei beni comuni

RISPOSTA AL QUESITO 4

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Si evidenzia una incongruenza relativamente alla via di ubicazione dell'immobile. Nello specifico in visura è riportata la via Conte Benso di Cavour anziché Via Marconi; pertanto, occorrerà presentare una istanza per l'aggiornamento toponomastico. Risulta corretto il numero civico e gli altri dati identificativi.

RISPOSTA AL QUESITO 5

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale è difforme rispetto allo stato attuale dell'immobile così come meglio descritto ed evidenziato al successivo punto di cui al "quesito n. 6".

RISPOSTA AL QUESITO 6

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile esecutato ricade in zona "A" CENTRO STORICO

Articolo 18 - Zona territoriale A

1. Ai fini della disciplina d'uso del territorio il P.U.C. definisce come "zone territoriali A" le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzioni di essi comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi.
2. Il P.U.C. individua, pertanto, come zona A con apposita simbologia sulle tavole di P.U.C. l'insediamento urbano storico originario del capoluogo e i suoi ampliamenti organici ad esso storicamente connessi e contigui;

Articolo 19 - Obiettivi e contenuti

1. La Normativa per il Nucleo storico - Zona A ha come obiettivo prioritario il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione della città storica, della sua identità e del suo patrimonio edilizio e urbanistico, nonché il miglioramento della qualità della vita dei singoli nuclei familiari e dell'insieme della cittadinanza che fruisce del centro e dei suoi servizi.
2. Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:
 - l'analisi dei tessuti urbani e dell'edilizia dell'insediamento storico
 - l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare
 - l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili
 - la ricerca delle risorse pubbliche in integrazione e sinergia con quelle private capaci di rendere effettuale il recupero delle risorse edilizie e culturali storiche di Villamassargia.
3. Sono assentibili mediante autorizzazione o concessione diretta, senza il vincolo del Piano attuativo, in tutti i casi in cui la Normativa non prevede l'obbligo del Piano Attuativo stesso e per i quali si applichino le seguenti categorie di intervento di cui all'art. 12 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.):
 1. RECUPERO
 - A.1 MANUTENZIONE ORDINARIA
 - A.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA
 - A.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.
4. La Normativa prevede i seguenti strumenti attuativi:
 0. Piani Particolareggiati
 1. Piani di Recupero per l'insieme degli isolati del nucleo storico;
 2. Programmi Integrati con valenza di P.P. ai sensi della L.R. 29/98;
 3. Piani di Recupero per gli interventi in regime di Ristrutturazione Urbanistica.

Articolo 21 - Unità di intervento e classi di trasformabilità. Le procedure dei piani attuativi

1. Il Piano si articola per Unità di Intervento che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito viene scelto in sede di Piano Attuativo come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano".

Ovunque possibile sarà scelta come Unità di Intervento la singola unità edilizia.
2. Per ciascuna Unità di Intervento il Piano Attuativo definisce le CLASSI DI TRASFORMABILITÀ in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti.

Ciascuna CLASSE esprime quindi il grado di conservatività o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascun Corpo di Fabbrica con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano Attuativo prevede altresì l'eventuale inservibilità di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n. dei piani, destinazioni d'uso).

Articolo 22 - Categorie d'intervento

1. Le CATEGORIE DI INTERVENTO per quanto riguarda il recupero dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione, sia sotto forma di ampliamento, sia previa demolizione, con o senza aumento di volume sono quelle individuate negli artt. 12, 13, 14 e 15 del R.E. Comunale.

Articolo 23 - L'abaco tipologico degli elementi costruttivi

1. Allo scopo di definire il sistema delle regole edilizie per il controllo della ristrutturazione edilizia e urbanistica con riassetto, con o senza variazioni di volume, gli interventi dovranno rispettare l'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, da definirsi in sede di Piano Attuativo.
2. Poiché tale Abaco consiste in un catalogo delle possibili articolazioni dei corpi di fabbrica nel lotto, riferite all'edilizia storico-tradizionale, il progetto dovrà:
 - riconoscere negli elementi dell'Abaco quelli che corrispondono allo stato di fatto;
 - evidenziare e motivare le trasformazioni proposte in sede di progetto, che dovranno comunque corrispondere ad altri elementi sempre desunti dall'abaco.
3. In sostanza la ristrutturazione dei corpi di fabbrica e degli spazi-corte dovrà avvenire nel rispetto della tipologia originaria, che comporta:
 - l'organizzazione dei fabbricati attorno ad una corte;
 - la esposizione degli ambienti residenziali ad uso "giorno" e "notte" esclusivamente a SUD (SUD-EST, SUD- OVEST) con esclusione dell'esposizione a NORD, riservata ai soli fabbricati non residenziali ed eventualmente agli ambienti di servizio dei fabbricati residenziali; la facciata a N avrà comunque una superficie finestrata molto limitata;
 - il divieto di sopraelevazioni (e comunque di nuovi fabbricati) che comportino l'apertura di vedute sui lotti vicini, od il loro oscuramento mediante ombre portate sulle superfici libere che superino il 15% della superficie libera del lotto stesso o il 20% della superficie delle facciate finestate.
 - (L'ombra portata sarà calcolata secondo un raggio di incidenza di 45°, nelle condizioni più onerose);

- pareti finestrate che si fronteggino all'interno di un lotto dovranno distare non meno di 5 m al Piano Terra e non meno di 8 m al 1° Piano, salvo diverse e maggiori prescrizioni dell'ABACO;
- dove la larghezza del lotto lo consenta, deve sempre prevedersi un passo carrabile.
- il loggiato al Piano Terra, sempre consentito all'interno dei valori previsti, deve sottostare soltanto a vincoli di distacco: non meno di 3 m dal muro di confine, non meno di 6 m da altri loggiati che lo fronteggino nello stesso lotto.

Dalla ricerca fatta attraverso la documentazione acquisita mediante una richiesta di accesso agli atti e dall'atto di proprietà l'immobile esecutato è stato edificato in data anteriore il 1° settembre 1967 pertanto, non sono stati indicati eventuali riferimenti in merito al rilascio di titoli abilitativi per modifiche sostanziali che riguardino l'immobile esecutato e abitabilità/agibilità.

I documenti rilasciati dall'Edilizia privata di Villamassargia mediante la richiesta di accesso agli atti sono: **(Allegati n. 5-6)**

- Comunicazione del 18/04/1979 per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria con contestuale richiesta di autorizzazione per realizzare un ripostiglio nel cortile 3x metri in blocchi di cemento e copertura in eternit;
- Autorizzazione edilizia n. 81 del 13/05/1987 con prot. n. 9384 per la realizzazione di un forno;

Nel caso specifico, per verificare la legittimità dello stato attuale dell'immobile ho fatto un'analisi sia della documentazione storico catastatale reperita presso l'agenzia del territorio che dei materiali impiegati che di pari passo permettono di risalire sia all'età del fabbricato che al periodo in cui sono state apportate sostanziali modifiche.

L'immobile in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Premesso che:

- l'immobile è stato realizzato anteriormente al 01 settembre 1967;
- non risultano all'archivio dell'ufficio tecnico dell'edilizia privata del comune di appartenenza titoli abilitativi che legittimino lo stato attuale dell'immobile;
- si considera quale situazione assentita a cui far riferimento e confronto in merito alla conformità urbanistica lo stato di fatto riportato nella planimetria catastale presentata il 05/12/1981 e quella protocollata il 20/02/2014; **(Allegati n. 7-8-9)**

Si puntualizza che in merito all'ultimo punto la scala d'accesso riportata nell'accatastamento del 20/02/2014 non è nella posizione corretta in quanto si trova nel lato opposto come rappresentata nella planimetria del 05/12/1981

In linea generale le difformità riscontrate consistono in una diversa sagoma dell'intero immobile e di conseguenza si evidenzia un ampliamento volumetrico dell'unità abitativa. È stato demolito il wc con ingresso dalla terrazza, a vantaggio di un vano d'ingresso maggiore nel quale è stato realizzato un nuovo servizio igienico non disimpegnato rispetto al vano denominato cucina.

La porzione di fabbricato in ampliamento ha una copertura con struttura e finitura lignea, gli infissi sono in pvc del tipo economico, pavimenti del tipo in ceramica.

La dove prima c'era la porta d'ingresso della "vecchia cucina" è stata realizzata un'ampia apertura ad arco, che ha reso il vano cucina abbastanza ampio.

Dalla cucina è stata rimossa la scala che acconsentiva di raggiungere il sottotetto denominato nell'accatastamento sgombero, che non mi è stato permesso di ispezionare.

Una parte della terrazza è stata coperta in parte con struttura lignea ed un'altra con ondulino in pvc. Allo stato attuale tutta la vecchia terrazza risulta coperta.

Il solaio del locale garage presenta notevoli segni di infiltrazioni d'acqua nonostante sopra sia stata realizzata una tettoia in eternit (non autorizzata) aperta su tre lati.

(ALLEGATI 7-8-9-10-11-12)

Dal punto di vista della sanabilità, le opere realizzate in difformità risultano parte sanabili ai sensi della *L.R. n. 23/1985, artt. 14-16* e parte non sanabili. Lo strumento urbanistico-giuridico da utilizzare nel caso specifico è la redazione di un progetto tecnico di accertamento di conformità con specifica delle opere sanabili e non sanabili per cui occorre ripristinare lo stato dei luoghi come da ultima documentazione storica catastale con adeguamento alle norme igienico sanitarie.

Le opere sanabili riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, le opere non sanabili riguardano gli ampliamenti volumetrici.

Dal punto di vista economico, occorre distinguere le difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni) e quelle non sanabili (ampliamenti volumetrici)

Per ripristinare lo stato dei luoghi ed eliminare le difformità descritte occorre sostenere le spese di seguito riportate a titolo indicativo:

Descrizione	Importo	Totale
Pratica edilizia per accertamento di conformità con opere	€ 4.000,00	
Direzione Lavori	€ 1.500,00	
Variazione catastale	€ 1.200,00	
Dichiarazione di agibilità	€ 1.000,00	
Diritti ed oneri comunali e catastali	€ 500,00	
Sanzioni amministrative (indicative)	€ 1.500,00	
Opere edili di ripristino	€ 15.000,00	
Importo totale al netto degli oneri di legge		€ 23.700,00

L'immobile esecutato risulta ad oggi privo di agibilità/abitabilità e sin tanto che non verranno ripristinate le difformità esistenti non potrà essere richiesta e/o dichiarata.

RISPOSTA AL QUESITO 7

Il bene pignorato in questione per tipologia e caratteristiche urbanistiche, costruttive e di superficie, non è divisibile in più lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 8

L'immobile pignorato risulta per intero di proprietà esclusiva della [REDACTED] quota 1/1.

L'atto di pignoramento immobiliare per quanto sopra è stato notificato.

RISPOSTA AL QUESITO 9

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED]

(Allegato n. 20)

RISPOSTA AL QUESITO 10

L'immobile pignorato risulta di proprietà esclusiva 1/1 della [REDACTED], non è stata fatta successione dagli eredi. (Allegati n. 3-18)

RISPOSTA AL QUESITO 11

Nell'immobile esecutato lo scrivente CTU non ha riscontrato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Ed inoltre non ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura condominiale. Gli unici vincoli presenti sono legati all'ubicazione dello stesso in pieno centro storico.

RISPOSTA AL QUESITO 12

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o

uso civico, diritti demaniali od altro.

RISPOSTA AL QUESITO 13

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima dell'immobile esecutato consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo mediare tra quello analitico e quello sintetico comparativo.

Stima analitica - Il procedimento

Il criterio applicabile ai fini della determinazione del valore di mercato, si basa sull'applicazione dell'espressione $V=B/i$, dove B è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario, con il fabbricato dato in locazione, o supposto tale. Il valore B viene determinato per differenza tra il canone medio annuo normale di affitto e le spese medie annue normali che sostiene, o dovrebbe sostenere il proprietario con il fabbricato dato in locazione (quote assicurative, deprezzamento, manutenzione dei manufatti, servizi vari, imposte, tasse e contributi vari, spese di amministrazione ecc.) Nel caso specifico in esame l'ammontare di tali spese può ragionevolmente fissarsi nella misura del 25% del canone annuo. Con i si è indicato il saggio di capitalizzazione, o saggio medio di investimento del fabbricato in oggetto, ricavabile in modo diretto attraverso confronto con altri fabbricati simili, di cui sono noti i redditi e i valori, oppure per via indiretta sulla base del saggio di interesse mediamente ritraibile da altri investimenti paragonabili per sicurezza e durata d'impiego. Trattandosi nel caso in esame di fabbricato ad uso non residenziale, e tenuto conto di quanto illustrato in precedenza, valutate le influenze ascendenti e discendenti, il valore i può essere ragionevolmente fissato in ragione del 7,5%.

Stima sintetica - procedimento

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Per entrambe le metodologie di stima si è fatto riferimento sia a quanto riportato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sia a quanto riportato

dagli annunci di vendita/affitto delle agenzie immobiliari più affermate e competenti che esercitano sul territorio comunale nella zona di interesse dell'immobile oggetto di stima.

Stima analitica

Il calcolo

Per procedere alla stima analitica dell'immobile pignorato la scrivente ha preso in considerazione due parametri di riferimento:

1. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate aggiornata al primo semestre 2023 relativamente alla zona Centrale/centro storico - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale; **(Allegato n.14)**
2. Il valore di mercato degli affitti mensili in locazione tratto dalle agenzie immobiliari locali nella stessa zona del bene pignorato. **(Allegato n. 15)**

A tal fine utilizzando il primo parametro di riferimento considerato, tratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, è stato ipotizzato un più probabile canone di affitto per l'unità immobiliare esecutata destinata ad abitazione di tipo economico, nelle condizioni e stato in cui si trova, escluso gli arredi, pari a € 2.50 a mq lordi/mese, tenuto conto che la superficie utile totale escluso il sottotetto non accessibile è di 105.65 mq oltre il cortile di 14.15 mq (119.80 mq) l'importo mensile conseguente è pari a €. 299.50 mensili anticipati.

Utilizzando il secondo parametro di riferimento, cioè secondo l'andamento immobiliare della zona rispetto agli affitti mensili di immobili simili a quello in esame, dati in locazione attraverso le agenzie immobiliari, si aggira mediamente tra € 300.00 e € 350.00 mensili anticipati.

Considerati i valori ricavati dai due parametri la scrivente ritiene di adottare quale canone ordinario anticipato il valore puro di locazione di € 325,00 escluso spese di utenza e varie.

Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile. Per gli immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 4,5 / 5,5 % lordo.

Nel caso specifico si applica un saggio di interesse pari al 4,5%

Tutto ciò premesso si ottiene:

Canone ordinario mensile anticipato: €. 325,00

Canone annuo posticipato: €. 325,00 x (12+78/12x0,045) = €. 3.995,06

Manutenzione, imposte, amministrazione e altre voci:

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

€. 3.995,06 x 0,25 = €. 998,77

Per cui: €. 3.995,06 - €. 998,77 = €. 2.996,37

Valore di calcolo: €. 2.996,36 / 0,045 = €. 66.585,78

Valore di calcolo arrotondato: €. 2.996,36 / 0,045 = €. **66.600,00**

Detrazioni per lavori necessari per manutenzione

I lavori di manutenzione ammontano a €/mq 25,00, pertanto (€/mq 25,00 x 15,45mq) = € 386,25 = € **386,00**

Determinazione del valore secondo la stima analitica.

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

€ 66.600,00 - € 386,00 = €. **66.214,00**

Stima sintetica

Il calcolo

Per procedere alla stima sintetica dell'immobile pignorato la scrivente ha preso in considerazione due parametri di riferimento:

1. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate aggiornata al primo semestre 2023 relativamente alla zona Centrale/centro storico - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico- Destinazione: Residenziale; **(Allegato n. 14)**
2. Il valore di mercato di immobili in vendita tramite l'ausilio delle agenzie immobiliari locali, aventi stesse o simili caratteristiche a quello in oggetto localizzati nella stessa zona. **(Allegato n.13)**

A tal fine utilizzando il primo parametro di riferimento considerato, tratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, è stato ipotizzato un più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare esecutata destinata ad abitazione di tipo economico, nelle condizioni e stato in cui si trova, escluso gli arredi, pari a € 1000 a mq lordi.

Utilizzando il secondo parametro di riferimento, cioè secondo l'andamento immobiliare di immobili in vendita attraverso supporto delle agenzie immobiliari locali, attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su più campioni di unità immobiliari, 1) € 65.000,00 per una superficie di 100,00 mq, 2)) € 35.000,00 per una superficie di 170,00 mq, 3) € 50.000,00 per una superficie di 140,00 mq, 4) €

50.000,00 per una superficie di 90,00 mq, si ottiene un valore commerciale medio pari a € 442,29 al mq

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 440,00

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (**Allegato n. 12**), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

- ☐ **Superficie lorda coperta mq $(72.40+25.40) = 97,80$ mq (piano primo)**
- ☐ **Superficie lorda coperta mq $(8.20 \times 0.35) = 2,87$ mq (piano primo)**
- ☐ **Superficie lorda coperta mq $(18.45 \times 0.35) = 6,45$ mq (piano primo)**
- ☐ **Superficie lorda coperta mq $(70.90 \times 0.15) = 10,64$ mq (piano secondo)**
- ☐ **Superficie lorda coperta mq $(21.25 \times 0.45) = 7,09$ mq (piano terra)**
- ☐ **Superficie cortile mq $(14.15 \times 0,10) = 1,42$ mq**
- ☐ **Superficie totale commerciale = 126,27 mq**
- ☐ Superficie calpestabile residenziale interna pari a mq 79,85
 - ☐ Superficie calpestabile residenziale interna pari a mq 70,90 (sottotetto)
 - ☐ Superficie calpestabile non residenziale pari a mq 25,80 (veranda + garage)
 - ☐ Superficie calpestabile non residenziale pari a mq 18,20 (terrazza fronte strada)
 - ☐ Superficie calpestabile non residenziale pari a mq 14,15 (cortile)

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a: €/mq 440,00 x mq 126,27 = **€ 55.558,80**

Detrazioni per lavori necessari per manutenzione

L'unità immobiliare nel complesso si presenta in buono stato di conservazione; pertanto, fatta eccezione nel locale garage nel quale vi sono evidenti segni d'infiltrazione dal solaio di copertura. I lavori di manutenzione ammontano a €/mq 25,00, pertanto $(€/mq\ 25,00 \times 15,45mq) = €\ 386,25$

Determinazione del valore secondo la stima sintetica

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

€ 55.558,80 - € 386,25 = € 55.172,55

Visti i risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi di stima, analizzato il mercato immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo stato dei luoghi e la non conformità dello stesso rispetto agli ultimi atti autorizzativi, la scrivente CTU al fine di addivenire al valore di mercato dell'immobile esecutato, ritiene di procedere alla media aritmetica tra i due valori ottenuti.

Comparazione fra i risultati ottenuti:

Valore ottenuto da stima analitica **€ 66.600,00**

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

Valore ottenuto da stima sintetica € 55.172,55,00

Valore medio delle due stime = (€ 66.214,00 + € 55.172,55) / 2 = **€ 60.693,28**

Considerato che per la regolarizzazione degli illeciti urbanistici evidenziati al precedente "paragrafo 6" occorre sostenere **una spesa di € 23.700,00** oltre oneri di legge (Iva e contributi previdenziali) la scrivente C.T.U. ritiene che al valore dell'immobile in esame, calcolato secondo la media dei due procedimenti di calcolo sopra descritti si debba ulteriormente dedurre la sopracitata spesa, addivenendo così all'importo del più probabile valore di mercato di **€. 36.993,28 arrotondato a € 37.000,00 (diconsi euro trentasettemila/00).**

RISPOSTA AL QUESITO 14

L'immobile esecutato non ricade all'interno di condominio legalmente costituito, pertanto non vi sono spese al riguardo.

RISPOSTA AL QUESITO 15

Il CTU ha provveduto a compilare la check list dei principali controlli effettuati, nonché il riepilogo di tutti i dati inerenti alla procedura esecutiva. **(Allegato n. 21)**

CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati e la documentazione fotografica.

Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.

Selargius li, 25/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Angela Cinus

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1_ VERBALE DI SOPRALLUOGO RICEVUTA INVIO MODULO INFORMATIVO PER L'ESECUTATO
- ALLEGATO 2_ DOCUMENTO D'IDENTITÀ DI CHI HA PRESENZIATO AL SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3_ ATTO DI PROPRIETÀ
- ALLEGATO 4_ RICEVUTA INVIO MODULO INFORMATIVO PER L'ESECUTATA
- ALLEGATO 5_ COMUNICAZIONE LAVORI DEL 18/04/1979
- ALLEGATO 6_ AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 81 DEL LAVORI DEL 18_05_1987
- ALLEGATO 7_ PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 1981 (parte 1)
- ALLEGATO 8_ PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 1981 (parte 2)
- ALLEGATO 9_ PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 2014.
- ALLEGATO 10_ RILIEVO STATO ATTUALE_RGE 236_2021
- ALLEGATO 11_ INTERVENTI DA REALIZZARSI PER REGOLARIZZARE L'IMMOBILE
- ALLEGATO 12_ SCHEMA CALCOLO SUPERFICI
- ALLEGATO 13_ ANNUNCI DI VENDITA AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI
- ALLEGATO 14_ QUOTAZIONI IMMOBILIARI BORSINO A.E
- ALLEGATO 15_ QUOTAZIONE AFFITTI DELLE AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI
- ALLEGATO 16_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 17_ ISPEZIONE IPOTECARIA
- ALLEGATO 18_ VISURA CATASTALE STORICA
- ALLEGATO 19_ CERTIFICATO DI MORTE DELL'ESECUTATA
- ALLEGATO 20_ CERTIFICATI RESIDENZA _STATO FAMIGLIA_ MATRIMONIO
- ALLEGATO 21_ CHECKLIST SUI CONTROLLI EFFETTUATI