



STUDIO TECNICO Geom. Valeria DESSI - Via Rivoli n. 58, 09047 SELARGIUS (CA) Tel. 3281416658  
E-mail geomvaledessi@gmail.com, P.IVA 02189040922, C.F. DSSVLR65L70I580L, iscritta al Collegio dei Geometri di Cagliari n. 2436



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 287/2023**



CREDITORE PROCEDENTE

**PENELOPE SPV S.R.L.**



CONTRO

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



G.E. : Dott. Francesco DE GIORGI

C.T.U. : Geom. Valeria DESSI'



**PENELOPE SPV S.R.L.** (creditore procedente), elettivamente domiciliato in Sassari, viale Umberto I n. 106, presso lo studio dell'Avv. Sara Demontis che lo rappresenta e difende  
 \*\*\*\*\* (debitore esecutato), residente in Villasor (CA) via G. Verdi n. 4 e  
 \*\*\*\*\* (debitrice esecutata), residente in Villasor (CA) via G. Verdi n. 4, entrambi elettivamente domiciliati in Iglesias nella via F. Petrarca n. 12 presso lo studio dell'Avv. Stefania Mereu dalla quale sono rappresentati e difesi

### ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

La sottoscritta Geom. Valeria Dessì, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n. 2436 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cagliari, con studio professionale in Selargius (CA) via Rivoli n. 58, nominata dal G.E. del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Flaminia Ielo (sostituita attualmente dal G.E. Francesco De Giorgi) il 28/03/2024 Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 287/2023, in data 09/04/2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, impegnandosi ad adempiere alle seguenti operazioni affidategli:

- 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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative 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. 06/06/2001, 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 ultra ventennale (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 di



fetto, 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 legge 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 dell'istanza di condono che l'agjudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge 28/02/1985, 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 altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;
- 9) **accerti** se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e dai suoi familiari" (e di regola, sarà considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (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 e 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 quadrato 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'art. 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;

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U. :

- 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 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'art. 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 nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";

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

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

### SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Giudice ho provveduto a dare inizio alle operazioni peritali procedendo ad estrarre copia degli atti della procedura dal Portale del Tribunale e all'esame dei documenti.

In data 17/04/2024 ho provveduto ad inviare agli esecutati tramite raccomandate A/R l'informativa per il debitore predisposta dal Tribunale. Le raccomandate A/R sono state regolarmente ritirate in data 18/04/2024.

In data 15/10/2024 ho concordato con la parte esecutata la data di inizio operazioni peritali con sopralluogo per il giorno 22/10/2024 alle ore 10:00.

Il 22/10/2024 è stato eseguito il sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento dove la sottoscritta ha provveduto all'esame dello stato dei luoghi e ad effettuare il rilievo metrico e fotografico relativo agli interni ed agli esterni del fabbricato.

In precedenza e in proseguo al sopralluogo dell'immobile, ho provveduto ad espletare le ulteriori operazioni peritali, presentando formali richieste presso gli Uffici competenti dove ho reperito notizie e ho avuto accesso agli atti e alla documentazione inerente l'immobile oggetto di esecuzione e che sono state esposte sinteticamente nel paragrafo sottostante.

### CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

**09/04/2024:** Accettazione incarico e giuramento

**16/04/2024:** Acquisizione copia telematica degli atti della procedura attraverso il portale del Tribunale

**16/04/2024:** Acquisizione copia telematica estratto di mappa, visura e planimetria catastale dell'immobile attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate

**17/04/2024:** Invio informativa per i debitori predisposta dall'Ufficio, tramite raccomandate A/R

**17/04/2024:** Richiesta telematica nota e titolo atto di compravendita

**22/04/2024:** Istanza al G.E. Per collaboratore e uso auto propria

**22/04/2024:** Richiesta al Comune di Villasor di stato di famiglia e residenza degli esecutati

**27/04/2024:** Richiesta al Comune di Decimomannu di estratto di matrimonio degli esecutati

**28/05/2024:** Richiesta accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Villasor per il rilascio di copia delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della procedura (progetti, concessioni

edilizie, eventuali concessioni in sanatoria e agibilità); (rilasciati il 14/08/2024)

**15/10/2024:** Concordata telefonicamente data sopralluogo immobile per il 22/10/2024 con il sig.

\*\*\*\*\*

**22/10/2024:** Sopralluogo tecnico dell'immobile oggetto di esecuzione

**10/02/2025:** Ispezione ipotecaria telematica conservatoria sui soggetti eseguiti (stampa elenco e note di trascrizione e iscrizione)

**20/02/2025:** Ispezione ipotecaria telematica sull'immobile oggetto di esecuzione (stampa elenco e nota di trascrizione)





Foglio riassuntivo dati check list

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**Creditore Procedente** : PENELOPE SPV S.R.L.

**Debitori** : \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*

**Titolo** : Mutuo ipotecario

**Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)** - Importo: € 100.862,18

**Pignoramento** : Trascrizione R.G. 43130; R.P. 32657 del 28/12/2023

**Data di notifica (497 c.p.c.)** : 14/11/2023

**Data consegna cred. Proc. (557 c.p.c.)** : 16/11/2023

**Iscrizione a ruolo** : Data deposito nota iscr. 16/01/2024

**Documentazione depositata** : Titolo esecutivo

precetto

atto di pignoramento

nota di trascrizione

attestazione di conformità della documentazione da parte del legale

**Istanza di vendita**

**Data deposito istanza di vendita (497; 567 c.p.c.)** : 27/12/2023

**Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.**

Data dep. Documentazione: 16/01/2024

Immobili pignorati : 1

Depositato certificato notarile: SI

**Individuazione beni pignorati:**

- 1) Fabbricato per civile abitazione sito in Villasor via Verdi n. 4 piano terra e primo, distinto al NCEU al Foglio 51 mapp. 1504 sub. 8

**Notifica ex art. 498 c.p.c.** : ..... - si/no

..... - si/no

**Notifica ex art. 599 c.p.c.** : \*\*\*\*\* - si

\*\*\*\*\* - si



## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO 1

**provveda** – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Uffi  
cio;

in data 17/04/2024 la sottoscritta ha inviato tramite lettera raccomandata A/R l'informativa per i  
debitori predisposta dall'ufficio, regolarmente ritirate in data 18/04/2024.

### QUESITO 2

a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° com  
ma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effet  
tuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le ri  
sultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al credi  
tore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco  
delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, senten  
ze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascri  
zioni relative all'ultimo ventennio;

c) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identifi  
cazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del  
D.P.R. 06/06/2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte del  
l'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **se  
gnalando** 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 acquisi  
sca 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 indi  
cherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

a) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. presente nel fascicolo della procedura è  
risultata completa, risulta depositato agli atti dal creditore pignorante il certificato notarile redat  
to dal Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA), attestante le risultanze delle verifiche ca  
tastali e dei registri immobiliari e non si segnalano atti mancanti.

Si riportano di seguito le risultanze delle visure catastali e il quadro sinottico della provenienza



dal ventennio.

Le risultanze catastali degli immobili sono le seguenti:

Fabbricato residenziale sito in Comune di Villasor via Giuseppe Verdi n. 4, P.T-1°, distinto al N.C.E.U. al Foglio 51 mappale 1504 sub. 8, categoria A/2, classe 6, vani 7, rendita € 379,60; intestato per la piena proprietà e per la quota di 500/1000 ciascuno in comunione dei beni a \*\*\*\*\* nato a San Vito (CA) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a Decimomannu (CA) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*.

Le provenienze ultra ventennali dell'immobile sono le seguenti:

TRASCRIZIONE	Cagliari 02/04/2003 - Registro particolare n. 10995 Registro generale n. 14487
TITOLO	<b>Atto di compravendita del 01/04/2003, repertorio n. 59007</b>
NOTAIO	Dott. Gianmassimo Sechi Notaio in Cagliari
SOGGETTI A FAVORE	***** nato a San Vito (CA) il ***** proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ***** ***** nata a Decimomannu (CA) il ***** proprietà ½ in regime di comunione dei beni con *****
SOGGETTI CONTRO	xx
IMMOBILI	Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Villasor via Giuseppe Verdi s.n.c. Piano T/ 1°, censito al N.C.E.U. al Foglio 51 mappale 1504 sub. 8

b) L'immobile risulta attualmente gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI CONTRO**

NOTA DI ISCRIZIONE	Cagliari 10/03/2003 - Registro particolare 1104, Registro generale 11092
PUBBLICO UFFICIALE	Dott. Gianmassimo Sechi Notaio in Cagliari
TITOLO	<b>IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo concesso con atto del 07/03/2003 Notaio Gianmassimo Sechi in Cagliari rep. 58808/17648</b>
SOGGETTI A FAVORE	Banca Intesa SPA con sede in Milano proprietà 1/1
SOGGETTI CONTRO	xx
DEBITORI NON DATORI DI IOTECA	***** nato a San Vito (CA) il ***** ***** nata a Decimomannu (CA) il *****
IMMOBILI	Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Villasor via Giuseppe Verdi s.n.c. Piano T/ 1°, censito al N.C.E.U. al Foglio 51 mappale 1504 sub. 8
Formalità successive	Iscrizione del 31/01/2023 Reg. Part. N. 323 Reg. Gen. n. 2862 - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

<b>NOTA DI ISCRIZIONE</b>	Cagliari 31/01/2023 - Registro particolare 323, Registro generale 2862
<b>PUBBLICO UFFICIALE</b>	Dott. Gianmassimo Sechi Notaio in Cagliari
<b>TITOLO</b>	<b>IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo atto rep. 58808/17648 del 07/03/2023</b>
<b>SOGGETTI A FAVORE</b>	PENELOPE SPV S.R.L. Con sede in Conegliano (TV) via Alfieri n. 1 (Creditore ipotecario) proprietà quota 1/1
<b>SOGGETTI CONTRO</b>	xx
<b>DEBITORI IPOTECARI</b>	***** nato a San Vito (CA) il ***** proprietà 1/2 ***** nata a Decimomannu (CA) il ***** proprietà 1/2
<b>IMMOBILI</b>	Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Villasor via Giuseppe Verdi s.n.c. Piano T/ 1°, censito al N.C.E.U. al Foglio 51 mappale 1504 sub. 8

**TRASCRIZIONI CONTRO**

<b>NOTA DI TRASCRIZIONE</b>	Cagliari 30/09/2013 - Registro particolare 18731, Registro generale 23741
<b>PUBBLICO UFFICIALE</b>	UFFICIALE GIUDIZIARIO CAGLIARI con sede in Cagliari
<b>TITOLO</b>	<b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/07/2013 Atto giudiziario repertorio n. 4019/2013</b>
<b>SOGGETTI A FAVORE</b>	ITALFONDIARIO S.P.A. Per il diritto di proprietà quota 1/1
<b>SOGGETTI CONTRO</b>	***** nato a San Vito (CA) il ***** proprietà 1/2 ***** nata a Decimomannu (CA) il ***** proprietà 1/2
<b>IMMOBILI</b>	Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Villasor via Giuseppe Verdi s.n.c. Piano T/ 1°, censito al N.C.E.U. al Foglio 51 mappale 1504 sub. 8

<b>NOTA DI TRASCRIZIONE</b>	Cagliari 28/12/2023 - Registro particolare 32657, Registro generale 43130
<b>PUBBLICO UFFICIALE</b>	UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI con sede in Cagliari
<b>TITOLO</b>	<b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/11/2023 Atto giudiziario repertorio n. 5100</b>
<b>SOGGETTI A FAVORE</b>	PENELOPE SPV S.R.L. Con sede in Conegliano (TV) via Alfieri n. 1 per il diritto di proprietà quota 1/1
<b>SOGGETTI CONTRO</b>	***** nato a San Vito (CA) il ***** proprietà ½ in regime di comunione legale; ***** nata a Decimomannu (CA) il ***** proprietà ½ in regime di comunione legale
<b>IMMOBILI</b>	Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Villasor via Giuseppe Verdi s.n.c. Piano T/ 1°, censito al N.C.E.U. al Foglio 51 mappale 1504 sub. 8

c) E' stata acquisita la mappa censuaria per la corretta individuazione del bene, la planimetria catastale e la visura

d) Sono stati acquisiti gli atti di provenienza ultra ventennale

e) E' stato acquisito il certificato di stato civile e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati dal quale si evince che gli stessi risultano coniugati in regime di comunione dei beni dal 04/08/1985

### QUESITO 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);*

In data 22/10/2024 la sottoscritta CTU, con l'assistenza dell'Arch. Francesca Olla, ha effettuato l'accesso nell'immobile oggetto di pignoramento dove in presenza dei coniugi esecutati, è stato effettuato il sopralluogo, il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e delle pertinenze dello stesso.

#### **Ubicazione e dati catastali attuali**

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Villasor via Giuseppe Verdi n. 4, piano terra e primo, ed è censito al NCEU al Foglio 51 mappale 1504 sub. 8, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita € 379,60.

#### **Confini**

Il lotto su cui sorge il fabbricato, confina con la via Verdi e in aderenza con altre unità della quale faceva parte in origine l'unità immobiliare. Il fabbricato, si affaccia nel lato est al cortile di proprietà, a nord con la via Verdi e per gli altri lati con altre unità di diversa proprietà.

#### **Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare ha accesso indipendente dal cortile-parcheggio della via G. Verdi e si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna.

Il piano terra è composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, vano scala, locale di sgombero e cortile parcheggio; il piano primo è composto da tre camere da letto, disimpegno, lavatoio, bagno, balcone coperto e terrazza.

Nel locale di sgombero al piano terra è presente un forno dotato di canna fumaria in acciaio.

Per quanto riguarda la terrazza al piano primo, l'unità immobiliare ha la proprietà esclusivamente della porzione a copertura del locale di sgombero del piano terra, mentre la restante porzione compresa la tettoia adiacente al lavatoio risulta di proprietà del locale sottostante.

## **Superfici calpestabili**

Le Superfici nette calpestabili interne dell'appartamento sono le seguenti:

### Piano Terra s.u.a.

Soggiorno	mq	18,51
cucina	mq	27,24
disimpegno	mq	11,10
bagno	mq	4,35
ripostiglio	mq	10,27
Totale	mq	71,47

Le Superfici nette calpestabili non residenziali sono le seguenti:

### Piano Terra s.n.r.

Loc. di sgombero	mq	22,48
cortile-parcheggio	mq	60,40
Totale	mq	82,88

### Piano Primo s.u.a.

Camera 1	mq	19,24
camera 2	mq	18,20
camera 3	mq	19,50
disimpegno	mq	14,26
bagno	mq	7,37
lavatoio	mq	7,00
Totale	mq	85,57

### Piano Primo

s.n.r. Balcone	mq	11,16
coperto		
terrazza	mq	23,66
Totale	mq	34,82

## **Caratteristiche interne ed esterne**

Il fabbricato è realizzato in muratura portante (muri di fango e laterizi) di diversi spessori; i divisori sono in laterizi da cm 8x15x30; i solai sono del tipo misto con travetti e pignatte, la copertura è a falde inclinate ed è realizzata in lastre di eternit. L'altezza del piano terra è di m 3,50; il locale di sgombero risulta soppalcato ad un'altezza di m 2,06; il piano primo ha altezza di m 3,20.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

Il cortile è pavimentato con piastrelle così come il locale di sgombero.



Il cancello d'ingresso è in ferro verniciato di bianco, così come l'inferriata della recinzione.

Il portoncino d'ingresso è in legno con alcuni riquadri in vetro. Gli infissi esterni del piano terra sono in alluminio elettrocolorato con vetrocamera e sono in buone condizioni, quelli del piano primo sono quelli originari in legno con vetro singolo e alcuni in alluminio anodizzato.

Le porte interne sono in legno, alcune con riquadri di vetro e altre laccate di bianco.

Il parapetto del balcone al piano primo è in ferro, mentre quello della terrazza è in muratura con inserti in elementi tubolari di metallo; la copertura del balcone è realizzata con struttura in ferro e legno.

Le pareti interne e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di ceramica di diversa colorazione. I battiscopa sono in listelli di ceramica. La scala è pavimentata con lastre di marmo di colore chiaro nelle pedate e scuro nelle alzate e nei battiscopa, il corrimano è in ferro battuto di colore nero. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche; le soglie e i davanzali sono rifinite con lastre di marmo chiaro.

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e condizionamento, risulta presente in cucina un camino a legna, una stufa a pellet e un climatizzatore a pompa di calore aria-aria, altri due climatizzatori sono presenti nelle camere 1 e 2 al piano primo.

#### **Stato di manutenzione interno ed esterno**

L'immobile si trova nel complesso in stato di manutenzione sufficiente tranne il solaio di copertura del piano primo che necessita di interventi di manutenzione in quanto sono presenti in vari ambienti tracce di muffa e umidità dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura, soprattutto nel bagno e nel ripostiglio al piano terra e in quasi tutti gli ambienti del piano primo.

#### **Accessori e millesimi di parti comuni**

Non esistono parti comuni.

#### **QUESITO 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.*

Con l'atto di pignoramento, il creditore ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata

per l'espropriazione l'immobile così descritto:

*“Immobile in Comune di Villasor, nella via Giuseppe Verdi snc, e precisamente: - Intero fabbricato per civile abitazione, non di lusso, da cielo a terra, elevato su piano terra e primo, composto da ingresso, salotto, cucina, bagno, ripostiglio, locale di sgombero e cortile al piano terra e da tre vani, bagno, lavanderia, terrazza, disimpegno e balcone al piano primo; confinante nell'insieme con la via Verdi, proprietà Faedda Laura, proprietà Trudu Cesare, salvo se altri. Quanto sopra risulta distinto al NCEU del Comune di Villasor Foglio 51, mapp. 1504 sub 8 (piani T/1°, categoria A/2, classe 6, vani 7, RC € 379,60).*

La descrizione attuale del bene, corrisponde a quella indicata nel pignoramento ad eccezione del numero civico che attualmente è n. 4.

#### QUESITO 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; L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato, bisogna però evidenziare che la planimetria non risulta aggiornata con le modifiche apportate in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 3019 del 2004 relativa a modifiche interne e ad alcune aperture finestrate. La situazione può essere regolarizzata mediante la presentazione di una pratica catastale di variazione Docfa.

#### QUESITO 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 legge 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge

28/02/1985, 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 altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

L'immobile oggetto di pignoramento, ricade nel vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Villasor all'interno della zona urbanistica "B", sottozona "B1", completamento interno. Tale zona è regolata dalle prescrizioni contenute nell'art. 12 delle Norme di attuazione del Piano di Fabbricazione. Il fabbricato inoltre, essendo collocato in una zona contigua al Centro Storico è soggetto alle prescrizioni relative alla zona A per quanto riguarda le altezze, gli allineamenti e i distacchi.

Si segnala inoltre che la zona in cui sorge il fabbricato è regolata dalle norme del PAI e ricade:

- nella fascia di cui all'art. 30 delle N. A.;
- nella mappa del danno potenziale molto elevato D4 del PAI-PGRA;
- nella mappa del pericolo idraulico in zona Hi1 area di pericolosità idraulica moderata del PAI-PGRA-PSFF;
- nella mappa del rischio idraulico in zona Ri2 area a rischio idraulico medio del PAI-PGRA.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villasor è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata realizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione del 09/09/1974 rilasciata a nome del sig. xxxxxxxxxxxx relativa a lavori su solai e coperture;
- Licenza di costruzione n. 921/C del 06/11/1976 rilasciata a nome del sig. xxxxxxxxxxxx relativi - va a lavori di ampliamento e restauro di un forno;
- Autorizzazione edilizia a nome di \*\*\*\*\* prot. 6053 del 20/06/2003 n. 1762 del 02/07/2003 relativa a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Concessione Edilizia n. 3019/2004 a nome di \*\*\*\*\* per modifiche interne al piano terra, di prospetto e copertura (si segnala che i lavori sulla copertura non sono stati eseguiti).

Il fabbricato non risulta in possesso di Agibilità.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistico edilizia, si segnala che rispetto alla situazione approvata con C.E. n. 3019 del 2004, sono presenti piccole difformità edilizie riscontrate in alcune misurazioni interne di alcuni vani rientranti nella tolleranza del 2 % e il diverso posizionamento della finestra del bagno al P.T. con affaccio nel locale di sgombero.

La difformità da regolarizzare riguarda pertanto solo l'errato posizionamento della finestra del bagno, sanabile mediante la presentazione di una pratica edilizia di mancata SCIA per modifica di prospetto.

I costi relativi alla pratica di sanatoria edilizia, è quantificato in € 1.000,00 per l'onorario del pro -

gettista compreso oneri di legge e circa € 700,00 per la sanzione amministrativa e diritti di segreteria. Contestualmente si dovrà procedere anche con l'aggiornamento della planimetria catastale con procedura Docfa per apportare le modifiche interne e di prospetto autorizzate con C.E. n. 3019/2004, il cui costo è quantificato in € 700,00 compreso diritti catastali e oneri di legge.

#### QUESTITO 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;*

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

#### QUESTITO 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 al legando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;*

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

#### QUESTITO 9

***accerti** se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e dai suoi familiari" (e di regola, sarà considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

L'immobile attualmente è occupato dagli esecutati e da due persone diversamente abili, fratello e sorella del sig. \*\*\*\*\* che risultano far parte dello stesso stato di famiglia.



### QUESITO 10



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

Il caso non sussiste.



### QUESITO 11



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

Il bene pignorato **è libero** da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.



### QUESITO 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 sud detti titoli;*

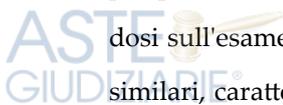
Il bene pignorato **non è** gravato da censo, livello o uso civico **né** vi è stata affrancazione da tali pesi. I debitori vantano il **diritto di proprietà** sul bene pignorato.



### QUESITO 13

***determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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;*

Per procedere alla determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ovvero del valore più probabile che l'immobile in regime di ordinarietà assumerebbe in libero mercato, la sottoscritta ha ritenuto adeguato allo scopo della stima ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato utilizzare la metodologia di stima sintetica comparativa, basandosi sull'esame della situazione di mercato degli immobili aventi nella medesima zona o in aree simili, caratteristiche simili a quello oggetto di stima e comparandoli tra loro. Il parametro tecnico di confronto utilizzato è il prezzo unitario per mq di superficie commerciale (€/mq), tenendo conto delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari (ubicazione, destinazione, tipologia costruttiva, età e stato di conservazione e manutenzione).





Per l'individuazione dei prezzi di mercato dei beni simili a quelli di stima, sono state svolte delle indagini presso le Agenzie Immobiliari che operano nella zona, supportate da una verifica dei valori pubblicati nella Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - 1° semestre 2024), e dall'analisi è stato rilevato quanto segue:

- per immobili di tipo civile e di normale stato conservativo, ubicati nelle zone residenziali in fascia/zona centrale/centro storico B1 del comune di Villasor, i valori di mercato pubblicati dall'O.M.I. nel 1° semestre 2024 oscillano tra min. €/mq 700,00 e max €/mq 900,00 (valore medio €/mq 800,00);

- dalle indagini effettuate attraverso le Agenzie Immobiliari, per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione è stato appurato che i prezzi di mercato, sono mediamente compresi tra €/mq 700,00 e €/mq 1000,00 (valore medio €/mq 850,00).

#### COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è stata calcolata facendo riferimento al D.P.R. n.138/98 allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale pertanto, sarà pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nella misura del 100%;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio accessorie (locale di sgombero): nella misura del 50%;
- c) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento : balconi, verande e terrazze nella misura del 30% sino a 25,00 mq e del 10% per la superficie eccedente i 25,00 mq qualora comunicanti con i vani principale e accessori diretti, qualora non comunicanti nella misura del 15% sino a 25,00 mq e del 5% per la superficie eccedente i 25,00 mq;
- d) della superficie del cortile computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a) e del 2% della superficie eccedente detto limite.

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati alla presente relazione, redatti dalla sottoscritta in seguito alle misurazioni effettuate durante l'accesso agli immobili.

I valori ottenuti sono riportati nella tabella seguente:



	U.M.	Superficie Lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Commerciale
LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	Mq	95,09	1,00	95,09
- Piano Terra	Mq	112,68	1,00	112,68
- Piano Primo				
PERTINENZE ACCESSORIE	Mq	25,19	0,50	12,60
Loc. di sgombero P.T.				
PERTINENZE DI ORNAMENTO	Mq	11,09	0,30	3,33
Balcone coperto P.1°	Mq	24,14	0,15	3,62
Terrazza P.1° (non comunicante)				
Cortile	Mq	63,58	0,10	6,36
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>233,68</b>

### STIMA DEI BENI

Considerate le indagini effettuate per la ricerca dei prezzi di mercato di abitazioni simili a quello oggetto di pignoramento e i prezzi pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre del 2024, l'ubicazione, la tipologia, l'età e le condizioni generali dell'immobile oggetto di valutazione, senza tenere conto dello stato d'uso e di manutenzione e della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene per il quale sarà effettuata più avanti una correzione del valore di stima, si ritiene congruo assumere per stabilire il valore commerciale il valore unitario di € 800,00 al metro quadrato da applicare alla superficie complessiva commerciale; tale valore è scaturito dalla media tra € 700,00 e € 900,00 valori minimo e massimo della quotazione dell'OMI nella zona nel 1° semestre 2024.

### STIMA IMMOBILE – DESTINAZIONE RESIDENZIALE

#### VALORE DI MERCATO STIMATO

= (superficie commerciale) x valore unitario €/m<sup>2</sup> =

m<sup>2</sup> 233,68 x € 800,00 = € 186.944

(euro centottantaseimilanovecentoquarantaquattro/00)

#### Adeguamenti e correzione della stima

Al valore di mercato stimato, sarà applicata una riduzione del prezzo per l'assenza della garanzia per vizi del bene quali oneri di regolarizzazione urbanistica, sanzioni e stato d'uso e di manutenzione pari al 10%.

Le riduzioni applicate al valore di mercato stimato sono le seguenti:

a - Oneri comunali e sanzione amministrativa relativi alla presentazione della SCIA a sanatoria per modifica di prospetto = € 700,00

b - Onorario del tecnico abilitato per la presentazione della pratica edilizia di cui al punto a, compreso oneri di legge = € 1.000,00

c - Onorario del tecnico abilitato per la presentazione della pratica di variazione catastale compreso diritti e oneri di legge = € 700,00

d - Stato d'uso e di manutenzione = - 10 % di € 186.944,00 = € 18.694,00

TOTALE RIDUZIONI = (a+b+c+d) = € 21.094,00

Si ha pertanto:

**VALORE IMMOBILE = (VALORE DI MERCATO STIMATO - RIDUZIONI)**

= € 186.944,00 - € 21.094,00 = € 165.850,00

arrotondato a

**€ 166.000,00** (euro centosessantaseimila/00)

#### QUESITO 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;*

Non esistono spese fisse di gestione o manutenzione, tanto meno spese straordinarie o condominiali.

#### QUESITO 15

*predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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;*

E' stata predisposta, la check list dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. ed il foglio riassuntivo di tutti i dati che precede le risposte ai quesiti.

#### CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott. Francesco De Giorgi, la scrivente rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 22 facciate oltre agli allegati.

Cagliari, 27/03/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Valeria Dessi



ALLEGATI

- 1) Invio informativa ai debitori
- 2) Verbale sopralluogo
- 3) Certificato di stato civile, residenza ed estratto atto di matrimonio degli esecutati
- 4) Planimetria catastale, visura catastale ed estratto di mappa
- 5) Stralcio Piano di Fabbricazione e Norme tecniche di attuazione
- 6) Richiesta accesso agli atti Ufficio Tecnico di Villasor
- 7) Licenze edilizie e Concessioni
- 8) Copia Elaborati grafici approvati
- 9) Elaborato grafico redatto dal CTU dello stato di fatto
- 10) Atto compravendita rep. 59007 del 01/04/2003
- 11) Ispezioni ipotecarie – note di iscrizione e trascrizione
- 12) Documentazione fotografica (foto interne)
- 13) Documentazione fotografica (foto esterne)
- 14) Check list

