

Studio Tecnico
Dott. Ing. Doriana Atzeni
Via Castiglione n° 76
09131 Cagliari
Telefono 07041770
Cellulare 3400963209
atzeni.doriana@tiscali.it
doriana.atzeni@ingpec.eu



**RELAZIONE PERITALE RELATIVA AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTO AL N° 312/2020 DEL RUOLO GENERALE
DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

Creditore procedente:

4Mori Sardegna S.r.l. con sede in con sede in Conegliano (TV)
(P.I. 04946080266)

Debitori:

[REDACTED]

[REDACTED]



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Doriana Atzeni



Ad evasione dell'incarico professionale, di cui al decreto di nomina C.T.U. per il procedimento R.Es. n° 312/2020, conferito dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco del 28/12/2020, la sottoscritta Dott. Ing. Doriana Atzeni, con studio professionale in Cagliari via Castiglione 76, iscritta all'Albo degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 3980, previo accertamento dello stato dei luoghi effettuato in data 01/06/2021 e di indagini relative all'immobile in esame presso gli uffici comunali di Domusnovas in data 09/03/2021, nonché con accesso alle banche dati catastali, espone come appresso il risultato delle proprie operazioni, in risposta ai seguenti quesiti oggetto d'incarico:

- 1) **Provveda** - prima di tutto - ad 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 cpc (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 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 destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 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 la 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 non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di semplici difformità;

6) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o 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 DPR 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.47/85, è richiesto che le ragioni del 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'articolo 40, comma 6°, della L. 28/02/1985 n°47, ovvero dall'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'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 danaro; 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 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, dare 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 a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione de valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) **Acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Dispone inoltre che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **alleggi** 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) **alleggi** 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 precedenti 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, 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 2procedure.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.

Quesito n. 1: Invio agli esecutati dell'informativa per il debitore

La documentazione è stata inviata agli esecutati con la raccomandata n°134058680668 del 25/03/2021. La raccomandata è stata ritirata in data 26/03/2021 dalla s [REDACTED]. In seguito la suddetta nota informativa è stata rinviata ancora al [REDACTED] con la raccomandata n° 122569165824 del 20/05/2021, che è stata ritirata in data 21/05/2021.

Quesito n. 2a: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567-2° comma del cpc.

E' stato depositato in data 17/12/2020 il certificato notarile del Dott. Onofrio Di Caprio notaio in Orta di Atella (CE) che ha consentito l'elaborazione dell'elenco che segue di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli relativo all'immobile in esame, per il quale la trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuta in data **09/11/2020**.

Quesito n. 2b: Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nei 20 anni precedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Trascrizioni

- 09.11.2020: Trascrizione di verbale di pignoramento rep.n. 2793 del 17/09/2020, trascritto a Cagliari ai nn. 28763/21012 a favore di 4MORI Sardegna s.r.l. con sede in Conegliano (TV) contro [REDACTED] e [REDACTED] sulla quota pari a 1/1 della piena proprietà dei terreni distinti al Catasto Terreni in Comune di Domusnovas al foglio 118 mappali 1077 e 1070 rispettivamente di 311 mq e 32 mq
- 31.07.2001: Trascrizione a Cagliari ai nn. 28358/20919 dell'atto di cessione di diritti a titolo oneroso rep. 345 del 13.07.2001 del notaio Dott. Enrico Ricetto notaio in Iglesias a favore di [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED], contro il Comune di Domusnovas, della quota di piena e perfetta proprietà pari all'intero dell'appezzamento di terreno edificabile in Comune di Domusnovas foglio 118 mappali 1070 e 1077
- 11.10.1985: Trascrizione a Cagliari ai nn. 18147/13289 dell'atto di compravendita del 28/02/1985 del notaio Dott. Maurizio Anni a favore del Comune di Domusnovas contro il sig. Usai Emilio relativo all'appezzamento di terreno suddetto.

Iscrizioni

- 16.09.2006: Iscrizione a Cagliari di ipoteca volontaria, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento, ai nn. 38422/6578 a garanzia di atto di mutuo condizionato per notaio Dott. Enrico Ricetto rep. 29790 racc. 10049 del 13/09/2006 della durata di 15 anni per l'importo complessivo di Euro 128.000,00, dei quali Euro 64.000,00 per capitale, a favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari contro [REDACTED] e [REDACTED].

In base al suddetto elenco, si conferma la sussistenza della continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Quesito n. 2c: *Acquisizione di mappe censuarie e di certificati di destinazione urbanistica*

Per l'identificazione del cespite sono stati allegati lo stralcio di mappa catastale del foglio 118 del Comune di Domusnovas ante e post accatastamento dell'abitazione, che è risultata insistere sull'appezzamento di terreno, la planimetria catastale dell'abitazione e le visure catastali degli immobili post accatastamento (vedi allegato n. 1).

Quesito n. 2d: *Atto di provenienza ultraventennale*

Il certificato notarile depositato agli atti è relativo all'intero ventennio antecedente il verbale di pignoramento (2020-2000). Non sono da segnalare acquisti mortis causa non trascritti.

Quesito n. 2e: *Certificato di stato civile*

A seguito di richieste effettuate dalla sottoscritta, si allegano i certificati contestuali di residenza, stato civile e di famiglia/residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciati dal Comune di Domusnovas, da cui risulta che i signori [REDACTED] e [REDACTED] erano coniugati in regime di comunione dei beni al momento dell'acquisto del lotto di terreno e dell'accensione di mutuo, ma dal 25/05/2016 gli effetti civili del matrimonio sono cessati (vedi allegato n. 8).

Quesito n. 3: *Descrizione dell'immobile pignorato*

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione dell'immobile

L'immobile in esame è ubicato in **Comune di Domusnovas in via Parigi n° 27** ed è costituito da un immobile indipendente a destinazione **residenziale** (casa a schiera), che si sviluppa su tre livelli, uno seminterrato e due completamente fuori terra (piano terra/rialzato e piano primo). Sono annesse all'abitazione due porzioni di superfici esterne a piano terra, destinate a **cortile/giardino** di pertinenza esclusiva ed ubicate anteriormente (la costruzione è realizzata in arretramento rispetto al filo del marciapiede comunale) e posteriormente al fabbricato.

L'immobile ricade in un lotto di terreno inquadrato attualmente nel vigente Piano Urbanistico Comunale come appartenente alla **zona omogenea C - espansione residenziale – sottozona C1**. Il fabbricato è stato edificato nel lotto di terreno n° 5 appartenente al **Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare L. n. 167/62** e s.m.i. Per questo motivo, si evidenzia all'art. 7 dell'atto di acquisizione dell'appezzamento di terreno da parte del sig. ██████████ dal Comune di Domusnovas il divieto di locazione e di alienazione del bene.

Il lotto di terreno in esame non risulta inoltre ricadente in area vincolata ai sensi del D.Lgs n°42/2004 né in area di rischio o di pericolo idrogeologico in base al P.A.I. regionale.

Essendo l'immobile ubicato in zona urbana sono presenti a distanza anche pedonale infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (campi sportivi, uffici pubblici, banche, scuole, ecc...) e servizi di vicinato (negozi, supermercati, ecc...).

b) Dati catastali, superfici e confini

L'oggetto del pignoramento consiste nell'**abitazione (casa indipendente a schiera) con cortile/giardino di pertinenza** censita al Catasto Fabbricati del **Comune censuario di Domusnovas nella sezione A foglio 18 mappale 2383** ed i dati catastali, rilevabili dalla visura effettuata in data 03.08.2021, sono di seguito riportati (vedi allegato n. 1):

categoria: A/2; classe: 5; consistenza: 8 vani; superficie catastale: totale 199 mq, totale escluso aree scoperte 175 mq; rendita: Euro 516,46; indirizzo: via Parigi n.27 piano S1-T-1.

Dal rilievo effettuato (vedi allegato n. 2), si è riscontrato che:

- la *superficie utile (calpestabile) interna dell'abitazione al piano rialzato* è pari a **mq 58,47;**
- la *superficie utile non residenziale (balconi) dell'abitazione al piano rialzato* è pari a **mq 20,67;**
- la *superficie utile (calpestabile) interna dell'abitazione al piano primo* è pari a **mq 54,01;**
- la *superficie utile non residenziale (balconi) dell'abitazione al piano primo* è pari a **mq 10,39;**
- la *superficie utile (calpestabile) non residenziale dell'abitazione al piano seminterrato* è pari a **mq 61,54;**
- la *superficie del cortile anteriore* comprensiva di rampa, camminamento, aiuole, ecc... è pari a circa **mq 54;**
- la *superficie del cortile posteriore* comprensiva di camminamento, porzioni pavimentate, ecc... è pari a circa **mq 220;**
- la *superficie catastale nominale del lotto di terreno* è pari a **mq 343.**

Il lotto di terreno e l'abitazione, oggetto della presente perizia, confinano, in senso orario, posteriormente con la particella 675; a destra con altra abitazione a schiera censita al mappale 1646; anteriormente con la strada comunale via Parigi; a sinistra con il lotto di terreno censito al Catasto Terreni ai mappali 1071 e 1078 (in realtà già edificato).

c) Descrizione dell'immobile: caratteristiche costruttive e di finitura

Il bene immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento viene descritto di seguito (vedi allegati n. 1, n. 2 e n. 5).

Dal marciapiede comunale di via Parigi, si accede direttamente al cortiletto anteriore del fabbricato poiché non è stata realizzata alcuna recinzione al confine. Dal cortiletto anteriore si può accedere sia al piano rialzato attraverso la scala esterna che conduce al balcone in cui è ubicato il portoncino d'ingresso all'abitazione, sia al piano seminterrato attraverso la rampa carrabile, che conduce alla zona garage.

Varcata il portoncino d'ingresso al piano rialzato, si entra nel soggiorno e da questo, senza soluzione di continuità, alla cucina, alla scala interna a vista che conduce al piano primo, al disimpegno che conduce al bagno.

Dal soggiorno è possibile anche scendere al piano seminterrato attraverso una scala interna con porta d'accesso nel soggiorno stesso.

Dalla cucina è possibile uscire in un balcone che tramite una breve scala esterna permette di raggiungere l'ampio cortile posteriore e da qui, tramite una serie di gradoni, al piano seminterrato da un ingresso posteriore con porta blindata.

Dalla scala a vista ubicata nel soggiorno si accede alla zona notte realizzata nel piano primo, tramite la porta ubicata nel pianerottolo di arrivo.

Al piano primo si trovano a sinistra la camera matrimoniale, all'interno della quale è stato realizzato un vano, attualmente utilizzato come ripostiglio, da destinare a bagno padronale con tutte le predisposizioni impiantistiche già realizzate; a destra due camere singole. Dalla camera matrimoniale è possibile uscire nel balcone posteriore da cui si vede l'ampio cortile posteriore, mentre dalle due camere singole è possibile uscire nel balcone anteriore prospiciente via Parigi.

Tutti i balconi sia a piano rialzato che al primo piano non sono terminati, più specificatamente non sono pavimentati, i parapetti in muratura non sono tinteggiati e quello del balcone posteriore al primo piano non è neppure intonacato. Tutti i parapetti dei balconi, già allo stato attuale, risultano avere un'altezza inferiore ad 1 metro.

Al piano seminterrato si può accedere, come già detto, sia dal cortile anteriore attraverso la rampa carrabile anteriore varcando il portone d'ingresso della zona garage, sia dal cortile posteriore attraverso un portoncino, oppure dal soggiorno al piano rialzato tramite la scala interna.

Il piano seminterrato, avente altezza interna di 2,23 metri, è destinato a zona garage, dove è stato realizzato un bagno, e a zona cantina, utilizzata come cucina rustica e come tale dotata di camino e angolo cottura. Le due zone sono direttamente comunicanti tramite un'ampia arcata.

Il cortile posteriore, attualmente incolto, è completamente recintato perlopiù con un basso muretto in blocchetti di calcestruzzo in cui sono infissi paletti in ferro che reggono una rete metallica a giorno.

L'abitazione ha struttura portante in blocchi di laterizio (muratura perimetrale e setto centrale). I solai sono del tipo tradizionale latero-cementizi e quello di copertura è a due falde inclinate con manto di copertura in tegole portoghesi.

L'edificio è completamente intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno, ad eccezione del balcone posteriore al primo piano che non è intonacato, della porzione di prospetto posteriore al primo piano e di tutti i balconi e i parapetti delle scale esterne che non sono tinteggiati. Tutti i locali interni sono pavimentati con mattonelle in ceramica posati in diagonale; anche i battiscopa sono in ceramica. I gradini e i pianerottoli delle scale interne sono invece realizzati in mattonelle in cotto. Le soglie ed i davanzali sono in materiale lapideo di colore nero.

Sia nei parapetti dei balconi e delle scale esterne che all'interno dell'abitazione in corrispondenza delle aperture ad arco e nella scala interna sono stati realizzati pilastrini/pilastri o altri elementi decorativi in mattoni "faccia a vista".

Il bagno al piano rialzato è piastrellato fino ad un'altezza di circa 2.00 metri dal pavimento con piastrelle in gres smaltato anche con motivi decorativi. Esso è dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno. Il bagno al piano seminterrato, piastrellato anch'esso, è invece dotato di vaso, doccia e lavabo. Il locale da destinarsi a bagno al primo piano, pur essendo intonacato e pavimentato, non è piastrellato, ma è dotato di tutte le predisposizioni impiantistiche per gli allacci dei sanitari (vaso, lavabo e doccia); esso, come già detto, è attualmente utilizzato come ripostiglio.

La cucina al piano rialzato è piastrellata nelle due pareti interessate dall'angolo cottura, mentre al piano seminterrato la parete con l'angolo cottura non è piastrellata.

Tutte le porte interne sono in legno tamburato cieche, mentre i serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in pvc al piano rialzato e in alluminio al primo piano ed al piano seminterrato. Tutti gli infissi sono dotati di vetrocamera e di portelloni a elementi orientabili, ad esclusione dei vasistas del piano seminterrato, protetti all'esterno da sbarre murate.

I locali al piano rialzato ed al primo piano sono tutti adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente; i locali al piano seminterrato vengono utilizzati in parte come locali abitativi, pur non avendone le caratteristiche tecniche.

Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione, sprovvisto delle placchette in tutti i frutti, sono presenti l'impianto idrico-fognario e quello TV. L'impianto citofonico è predisposto al piano rialzato, ma non funzionante poiché non è stato installato l'apparecchio citofonico.

Per quanto riguarda il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti, il piano rialzato è dotato di una stufa a pellet e di una pompa di calore monosplit aria/aria per caldo/freddo posizionate in soggiorno. Al piano primo tutti i locali sono privi di impianti di riscaldamento/raffrescamento, anche se nelle stanze da letto sono state realizzate le predisposizioni elettriche per l'installazione di pompe di calore. Nel piano seminterrato invece è stata installata una pompa di calore monosplit attualmente non funzionante.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldino elettrico da 30 litri ubicato nel sottoscala esterno della rampa di scale d'ingresso anteriore. Tale scaldino alimenta il bagno e l'angolo cottura al piano seminterrato. Il bagno e la cucina al piano rialzato non sono attualmente alimentati da acqua calda, poiché non è stato installato lo scaldabagno elettrico, da posizionarsi, secondo le predisposizioni impiantistiche esistenti, al primo piano all'esterno nel prospetto esterno posteriore. Tale scaldabagno è necessario per alimentare l'acqua calda sanitaria sia nella cucina e nel bagno al piano rialzato che nel bagno (solo predisposto) al piano primo.

Nel complesso l'immobile si trova in buono stato di conservazione sia al piano rialzato che al primo piano con alcuni problemi di condensa (muffa) nell'attacco tra pareti e soffitti, dovuti sia a ponti termici ma anche a pregressi fenomeni infiltrativi causati dagli scarichi pluviali anche delle abitazioni confinanti.

Il piano seminterrato è in mediocre stato di conservazione, poiché la parte bassa delle pareti presenta ancora le conseguenze della risalita d'acqua dovuta ad un allagamento di qualche anno fa, causato, a detta della ██████████ da una grossa perdita proveniente dallo scantinato dell'abitazione contigua. Si precisa che l'abitazione in esame è dotata di pompa di sollevamento per l'immissione nella fognatura pubblica delle acque meteoriche provenienti dalle griglie di raccolta ubicate agli ingressi del piano seminterrato stesso.

Quesito n. 4: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n° 3, i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'appezzamento di terreno su cui insiste l'abitazione oggetto della presente relazione, non citata nella descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, il quale ha come oggetto il lotto di terreno edificabile, poiché il fabbricato non era mai stato accatastato fino ad oggi.

Quesito n. 5: Aggiornamento planimetria catastale

Per l'incongruenza tra lo stato dei luoghi e la descrizione dell'atto di pignoramento, avendo ottenuto l'autorizzazione dal Giudice in data 18/03/2021, si è proceduto alla presentazione del tipo mappale e della planimetria catastale dell'immobile (vedi allegato n. 1), così come rilevato (vedi allegato n. 2) e descritto in risposta al quesito n° 3.

Quesito n. 6: Utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico e conformità alle autorizzazioni comunali

L'immobile oggetto del pignoramento, come già detto nella risposta al quesito n° 3, sorge in un lotto di terreno ricadente in un Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare.

La costruzione dell'unità immobiliare in esame è avvenuta a seguito del rilascio al sig. [REDACTED] (e per gli ulteriori due provvedimenti anche a nome della sig. [REDACTED]) da parte del Comune di Domusnovas dei seguenti provvedimenti autorizzativi (vedi allegato n. 3):

- Concessione Edilizia n°104 del 31/10/1992 per la *costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione*;
- Concessione Edilizia n°70 del 13/07/2001 per la *modifica interna e sopraelevazione a primo piano di un edificio residenziale*;
- Concessione Edilizia n°55 del 08/09/2005 per il completamento di un *edificio residenziale*.

Pertanto, l'**utilizzo** dell'immobile in esame (residenza) è **conforme** a quella prevista negli strumenti urbanistici, ma **rispetto** alla documentazione tecnica allegata all'ultimo provvedimento autorizzativo (Concessione Edilizia n°55/2005), acquisita con accesso ad atti amministrativi presso l'ufficio tecnico comunale, **sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:**

1) Piano seminterrato

- a) Il sottoscala è stato chiuso con tramezzi e porta, creando un ripostiglio;
- b) Il vano scala che conduce al piano rialzato non ha porta di separazione con il garage contrariamente a quanto indicato in progetto;
- c) La lavanderia è stata trasformata in bagno dotato di wc, doccia e lavabo. Gli attacchi impiantistici per la lavatrice sono stati realizzati nel cortile posteriore, nella sua porzione riparata dal balcone del piano rialzato;
- d) Il locale cantina è stato adibito a cucina rustica con camino ed angolo cottura;
- e) La scala esterna di uscita verso il cortile posteriore è stata realizzata diversamente;
- f) Il piano è interrato rispetto al marciapiede comunale per circa 1,27 m, mentre in progetto

l'altezza interrata è pari a circa 1,48.

2) Piano rialzato

- g) al disimpegno che funge da antibagno si accede dal soggiorno senza soluzione di continuità, mentre in progetto la porta del disimpegno era posizionata nel pianerottolo del vano scala che conduce al piano seminterrato;
- h) gli infissi esterni hanno dimensioni diverse rispetto a quelle di progetto (anche se il rapporto di illuminazione minimo pari a 1/8 è rispettato).

3) Piano primo

- i) Il bagno nella camera matrimoniale non stato predisposto nella posizione di progetto;
- j) Il piccolo ripostiglio in fondo al disimpegno non è stato realizzato;
- k) Il vano scala è stato separato dal disimpegno con una porta.

4) Esterno

- l) la recinzione anteriore non è stata realizzata.

Si precisa che in progetto la superficie coperta dell'immobile è pari a 68,60 mq (9.80mx7.00 m), mentre da rilievo essa risulta pari a 68,95 mq, rientrando pertanto nei limiti della tolleranza del 2%, e che in progetto è stata utilizzata tutta la volumetria relativa al lotto di terreno (411,60 mc).

Effettuato il rilievo dell'immobile, **l'altezza del fabbricato rispetto alla quota del marciapiede stradale, ai fini del calcolo della volumetria, è maggiore di circa 92 cm rispetto a quella di progetto (6,92 m invece di 6,00 m):** ciò è dovuto sia al piano primo che è più alto (altezza minima interna lato strada pari a 2,65 m invece di 2,30 m; altezza minima interna lato cortile interno pari a 2,83 m invece di 2,60); sia al piano seminterrato che fuoriesce dal livello della quota del marciapiede stradale di circa 0,97 m invece di 0,72 m di progetto, quindi 25 cm in più; sia al maggior spessore dei solai intermedi (non sono stati realizzati da 20 cm come indicato in progetto).

Inoltre, come da Decreto Floris (Decreto Ass. EE.LL.FF.U n°2266/U del 20/12/1983), benché la pendenza delle due falde di copertura di lunghezza disuguale ($a \neq b$) sia inferiore al 35% (come in progetto) la differenza ($a-b$) tra la lunghezza di falda maggiore "a" e quella minore "b" è maggiore del quinto della maggiore ($1/5 a$). Ne consegue che il volume tra la quota di imposta del solaio di copertura e l'intradosso del colmo debba rientrare nel calcolo della volumetria (mentre era stato escluso nel calcolo delle cubature in progetto perché la differenza ($a-b$) era prevista inferiore a $1/5 a$).

In sostanza, il fabbricato in esame ha una volumetria di 521,51 mc, maggiore di circa 109,91 mc rispetto a quella di progetto (521.51-411,60). Volendo considerare la tolleranza massima del 2% sulla volumetria di progetto ($411,60 \text{ mc} \times 1.02 = 419,83 \text{ mc}$), la differenza scende a **101.68 mc** ($521,51-419.83$).

L'abuso edilizio e le difformità edilizie riscontrati non si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in base all'art. 40 comma 6° della L. n. 47 del 28 febbraio 1985 e in base all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, perché le ragioni di credito (mutuo contratto in data 13.09.2006) sono in data posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. n° 326 del 24.11.2003) e le opere sono state realizzate dopo il 31/03/2003.

Tuttavia, in base all'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e alla L.R. n° 23 del 25/10/1985 e s.m.i. è possibile presentare un **progetto di accertamento di conformità con opere**, finalizzate ad eliminare l'abuso edilizio dovuto alla maggiore volumetria realizzata e a sanare tutte le altre difformità presenti.

Per l'eliminazione del volume realizzato in eccesso si propone come soluzione quella di demolire buona parte della falda di copertura lato strada e di conseguenza la trasformazione dei locali sottostanti (le due camere da letto singole), privati della copertura, in terrazza. Si tenga presente che, in tal caso, la volumetria sottostante la falda rimanente deve essere conteggiata per intero (non solo fino all'imposta del solaio sulla muratura perimetrale, come è stata calcolata in progetto).

Tutte le altre difformità, riconducibili a varianti interne (ad eccezione dell'uso del vano cantina come cucina rustica e della lavanderia come bagno, che non è ammissibile per via dell'altezza dei vani) e dei prospetti (modeste variazioni delle dimensioni dei serramenti), risultano essere ammissibili dal punto di vista urbanistico e dunque sanabili pagando una sanzione amministrativa. La sanatoria delle suddette difformità minori potrà essere ricompresa nel progetto di accertamento di conformità con opere già citato.

Dunque, per procedere alla sanatoria dell'immobile (che è potenzialmente fattibile in base al criterio e la soluzione sopra esposti), sentito per quanto di competenza l'ufficio tecnico comunale, si ritiene che:

- il costo totale per la sanzione amministrativa, per diritti di segreteria per ufficio urbanistica e per SUAPE, marca da bollo, ecc... da versare al Comune di Domusnovas si stima pari a **€.710,00**;
- i compensi tecnici professionali per pratica edilizia di accertamento di conformità con opere sono stimati a corpo in **€. 4.000,00** escluse cassa previdenziale ed IVA di legge;
- i costi presunti delle opere da eseguirsi per l'eliminazione delle volumetrie in eccesso (demolizione di falda di copertura, rimozione di infissi, demolizione di murature, realizzazione di massetto per pendenze, impermeabilizzazione del solaio, ecc...), calcolati

sulla base del Prezziario delle Opere Pubbliche della R.A.S. anno 2019, ammontano ad €.
8.000,00 (IVA esclusa), infatti:

1) demolizione di solaio di copertura per circa 35 mq, comprendendo trasporto e conferimento a discarica:

Voce SAR19_PF.0012.0010.0004 "Demolizione completa di solaio misto in travetti e laterizi" 56,44 €/mq,
 $35,00 \text{ mq} \times 56,44 \text{ €/mq} = \text{€} . 1.975,40$

Voce SAR19_PF.0012.0018.0012 "Trasporto a discarica" 84,87 €/mc,
 $35,00 \text{ mq} \times 0,30 \text{ m} \times 1,30 = 13,65 \text{ mc}$

$13,65 \text{ mc} \times 84,87 \text{ €/mc} = \text{€} . 1.158,48$

Voce SAR19_PF.0001.0009.0005 "Indennità di conferimento a discarica" 15,82 €/t,
 $13,65 \text{ mc} \times 2,4 \text{ t/mc} = 32,76 \text{ t}$

$32,76 \text{ t} \times 15,82 \text{ €/t} = \text{€} . 518,26$

Totale voce 1) = $(1.975,40 + 1.158,48 + 518,26) \text{ €} = \text{€} . 3.652,14$

2) demolizione di murature, comprendendo trasporto e conferimento a discarica:

Voce SAR19_PF.0012.0010.0004 "Rimozione di infissi" 22,87 €/mq,

$(1,35 \times 2,20 + 1,15 \times 2,20) \text{ mq} = 5,50 \text{ mq}$ (uno sarà rimontato)

$5,50 \text{ mq} \times 22,87 \text{ €/mq} = \text{€} . 125,79$

Voce SAR19_PF.0012.0005.0001 "Demolizione di muratura" 300,44 €/mc,

$6,54 \times (2,65 - 1,00) \text{ mq} \times 0,28 \text{ m} = 3,02 \text{ mc}$

$3,02 \text{ mc} \times 300,44 \text{ €/mc} = \text{€} . 907,77$

Voce SAR19_PF.0012.0005.0007 "Demolizione di muratura in tramezzi forati" 18,37 €/mq,

$(4,11 + 1,25 + 1,03) \times (3,53 + 2,65) / 2 \text{ m} \times 18,37 \text{ €/mq} = 19,75 \text{ mq} \times 18,37 \text{ €/mq} = \text{€} . 362,81$

Voce SAR19_PF.0012.0018.0012 "Trasporto a discarica" 84,87 €/mc,

$(2,97 \text{ mq} \times 0,06 \text{ m} + 3,02 \text{ mc} + 19,75 \text{ mq} \times 0,10 \text{ m}) \times 1,30 =$

$= (0,18 + 3,02 + 1,98) \text{ mc} \times 1,30 = 5,18 \text{ mc}$

$5,18 \text{ mc} \times 84,87 \text{ €/mc} = \text{€} . 439,63$

Voce SAR19_PF.0001.0009.0005 "Indennità di conferimento a discarica" 15,82 €/t,

$(3,02 + 1,98) \text{ mc} \times 2 \text{ t/mc} = 10,00 \text{ t}$

$10,00 \text{ t} \times 15,82 \text{ €/t} = \text{€} . 158,20$

Voce SAR19_PF.0001.0009.00017 "Indennità di conferimento a discarica" 101,20 €/t,

$2,97 \text{ mq} \times 35 \text{ kg/mq} = 103,95 \text{ kg} = 0,1 \text{ t}$

$0,10 \text{ t} \times 101,20 \text{ €/t} = \text{€} . 10,12$

Totale voce 2) = $(125,79 + 907,77 + 362,81 + 439,63 + 158,20 + 10,12) = \text{€} . 2.004,42$

3) impermeabilizzazione solaio di calpestio nuova terrazza per circa 27 mq:

Voce SAR19_PF.0004.0001.0055 "Massetto per pendenzè" 267,85 €/mc,

27 mq x 0,06 m x 267,85 €/mc = €. 433,92

Voce SAR19_PF.0013.0010.0014 "Manto impermeabile doppio strato" 34,56 €/mq,

27 mq x 34,56 €/mq = €. 933,12

Totale voce 3) = (433,92+933,12) € = €. 1.367,04

4) completamento parapetto, finiture, scarichi e rimontaggio infisso esterno:

Si stimano a corpo in €. 1.000,00.

Sommando le voci 1), 2), 3) e 4) si ottiene un totale di €. 8.023,60

arrondabile a €8.000,00 (IVA esclusa).

Agli atti del Comune di Domusnovas **non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità** per l'immobile, **né risulta essere stata presentata alcuna dichiarazione di agibilità in autocertificazione**, i quali avrebbero comunque perso ogni validità considerati l'abuso e le difformità riscontrati.

Quesito n. 7: Vendita in più lotti

E' stato previsto un unico lotto in quanto l'abitazione non è facilmente divisibile.

Quesito n. 8: Quote di proprietà dell'immobile

L'immobile è pignorato per l'intero (1/1) ed è di proprietà a quote indivise, ciascuna pari a ½, dei signori [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] all'epoca della compravendita del terreno dal Comune di Domusnovas e della successiva costruzione dell'abitazione coniugi in regime di comunione legale dei beni (ora invece divorziati).

Quesito n. 9: Possesso dell'immobile

L'immobile è stato assegnato alla signora [REDACTED], come da provvedimento del Tribunale di Cagliari n° [REDACTED] del [REDACTED] (omologa di separazione consensuale), confermato da sentenza del Tribunale di Cagliari n° [REDACTED] (sentenza di divorzio) (vedi allegato n° 8).

Quesito n. 10: Possesso dell'immobile da parte di coniuge separato o ex coniuge

Non interessa

Quesito n. 11: Esistenza di vincoli di inalienabilità o indivisibilità

Sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ma esiste **il divieto di alienabilità e di locazione derivante dall'essere un'abitazione ricadente in P.E.E.P. ex L.167/62 e smi** ("Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree ... per l'edilizia economica e popolare"). Tale divieto è espressamente riportato all'art. 7 dell'atto datato 13.07.2001 per la cessione di proprietà di area ricompresa nel piano di zona L.167/1962 tra il Comune di Domusnovas e il sig. [REDACTED] (vedi allegato n. 6) della piena e perfetta proprietà del lotto di terreno sul quale è stato edificato l'immobile in esame. A tal proposito si allega anche parere pro veritate redato da notaio al Comune di Domusnovas in merito alla sussistenza del vincolo per caso analogo a quello in esame. Dalla sua lettura si evince che **l'area oggetto della convenzione, e quindi dell'immobile in essa edificato, è assoggettata al vincolo di un prezzo massimo di cessione che sarà valutato dal Comune e che è possibile l'affrancazione dal suddetto vincolo mediante stipula di apposita convenzione e previo pagamento di un corrispettivo di denaro al Comune** (vedi allegato n° 7).

Altresì, si è riscontrato che secondo le sentenze della Corte di Cassazione e del Consiglio di Stato (Corte di Cassazione, Sezione 3[^] Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5[^] Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) tale vincolo non si applica in caso di vendita forzata del bene, ma solo in caso di trasferimenti di natura volontaria e negoziale.

Quesito n. 12: Esistenza di gravami

Il diritto dell'esecutato sul bene in esame è di proprietà, non derivata da affrancazione di alcun peso, poiché l'immobile non è mai stato gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 13: Valutazione del valore commerciale dell'immobile

a) Considerazioni e criterio di stima

Il criterio utilizzato per la valutazione dell'immobile in esame è quello del più probabile *valore di mercato*, questo criterio permette di determinare il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che risulta essere funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Tale valutazione sarà qui elaborata attraverso il metodo di stima *sintetico - comparativo* che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche.

Il criterio ed il metodo utilizzati sono descritti nel libro "Estimo" di M. Orefice, Editore UTET 1984.

Per questo motivo dopo lo studio delle planimetrie e di quanto precedentemente esposto, in particolare per quanto riguarda l'eliminazione di volume in eccesso, ho accertato le quotazioni medie documentate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo.

b) Consistenza e valutazione del valore commerciale dell'immobile

In base al rilievo effettuato durante il sopralluogo e le valutazioni relative all'eliminazione di volume in eccesso, ho computato la **consistenza dell'immobile** in:

Tutti i vani interni al piano rialzato	68,95 mq	(superficie coperta lorda)
Balconi al PT e scale est. di accesso	20,67 mq	(superficie utile non residenziale)
Tutti i vani interni al piano primo*	38,26 mq	(superficie coperta lorda)
Terrazza al piano primo**	26,81 mq	(superficie utile non residenziale)
Balconi al piano primo	10,39 mq	(superficie utile non residenziale)
Garage e cantina al piano seminter.	68,98 mq	(superficie coperta lorda)
Cortile/giardino	274,00 mq	(superficie utile non residenziale)

(*) escludendo la superficie coperta delle due camere singole come descritto in risposta al quesito n° 6 per poter sanare l'immobile.

(**) ottenuta demolendo il volume in eccesso come descritto in risposta al quesito n° 6 ed eseguendo delle lavorazioni minime.

Ai fini dell'ottenimento della superficie commerciale utilizzerò i seguenti coefficienti di destinazione d'uso:

abitazione	1.00
balconi e terrazza a livello	0.25
locale di sgombero/garage	0.50
cortile/giardino	0.10

Quindi,

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale} &= 68,95\text{mq} \times 1,00 + 20,67\text{mq} \times 0,25 + 38,26\text{mq} \times 1,00 + 26,81\text{mq} \times 0,25 + \\ &+ 10,39\text{mq} \times 0,25 + 68,95\text{mq} \times 0,50 + 274\text{mq} \times 0,10 = (68,95 + 5,17 + 38,26 + 6,70 + 2,60 + 34,48 + 27,00) \text{mq} = \\ &= \mathbf{183,16 \text{ mq}.} \end{aligned}$$

Riferendomi alle indagini fatte, posso affermare che il valore di mercato unitario da applicare a questo immobile sia mediamente pari a **600,00 €/mq**.

Infatti si rileva dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre del 2020 (ultimo dato disponibile) che, per le abitazioni di tipo economico popolari in condizioni normali ubicate nella zona periferica del Comune di Domusnovas, il valore di mercato unitario oscilla tra 550,00 €/mq e 650 €/mq, mentre le due agenzie locali intervistate hanno sostanzialmente confermato tali valori, poiché, per lo stesso segmento di mercato, una ha rilevato valori medi oscillanti tra 550,00 €/mq e 600,00 €/mq, l'altra 600,00 €/mq circa.

Il valore di mercato unitario medio individuato, pari a 600,00 €/mq, tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (ubicazione, esposizione, caratteristiche costruttive e di finitura, età e stato di conservazione/manutenzione normale), ad eccezione di:

- a) opere di demolizione e pratiche edilizie di accertamento di conformità con opere da porre in essere per eliminare gli abusi edilizi, già quantificate in risposta al quesito n° 6;
- b) lavori di risanamento del piano seminterrato (rimozione intonaco ammalorato, rifacimento intonaco, ecc... per la fascia inferiore delle pareti alta circa 50/60 cm, nonché la ritinteggiatura dei locali cantina e garage) da porre in essere per riportare i locali in condizioni normali, stimati a corpo in 2.000,00 €;
- c) lavori di completamento del bagno al piano primo (piastrelle pareti, sanitari e scaldabagno esterno), stimati a corpo in 2.700,00 €.

Dunque avremo:

$(183,16 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 109.896,00$

a cui si devono detrarre i costi sopra richiamati ai punti a), b) e c):

Valore di mercato = €.[109.896,00-(710,00-4.000,00-8.000,00)-2.000,00-2.700,00]= €.92.486,00 arrotondabile a €.92.500,00 (novantaduemilacinquecento/00).

Riassumendo,

il valore di mercato dell'unità abitativa ubicata in Comune di Domusnovas via Parigi n°27, distinta alla sezione A del foglio 18 mappale 2383, per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico – comparativo, sarà pari a €.92.500,00 (novantaduemilacinquecento/00).

Quesito n. 14: Spese fisse di gestione o di manutenzione

L'immobile in esame non fa parte di alcun condominio e non ci sono spese fisse di gestione.

Quesito n. 15: Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.2 del c.p.c.

La check list è stata compilata e predisposta in formato excel (vedi allegato n. 9). Una copia stampata è stata allegata alla presente perizia prima delle risposte ai quesiti.

ALLEGATI

Della presente perizia fanno parte integrante i seguenti allegati:

Allegato n. 1: Visura, stralci di mappa catastale ante e post accatastamento e planimetria catastale;

Allegato n. 2: Rilievo dello stato dei luoghi;

Allegato n. 3: Conc. Ed. n. 55 del 08/09/2005, tavola grafica e relazione tecnica;

Allegato n. 4: Verbale d'accesso all'immobile;

Allegato n. 5: Documentazione fotografica;

Allegato n. 6: Atto di cessione di area da Comune Domusnovas a [REDACTED]

Allegato n. 7: Parere pro veritate di notaio al Comune di Domusnovas

Allegato n. 8: Certificati di residenza/stato civile/famiglia, estratto dell'atto di matrimonio, omologa di sentenza di separazione e sentenza di divorzio;

Allegato n. 9: Check list documentazione art. 567 c.2 del c.p.c.

Cagliari, 04/08/2021

IL C.T.U.

Dott. Ing. Doriana Atzeni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it