

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTO AL N°313/22
DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI CIVILI

ASTE GIUDIZIARIE®

CONTRO

Legale rappresentante:

Avv.:

PROMOSSO DA:

CREDITORE INTERVENUTO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Flaminia Ielo

C.T.U. Dott. Ing. Monica Governi
Viale Poetto, 38
09126 - Cagliari (CA)

Monica Governi



CTU: R.G.E. 313/22

PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 07 giugno 2023 il G.E. dott.ssa Flaminia Ielo conferiva alla sottoscritta Dott. Ing. Monica Governi, con studio professionale in Cagliari, viale Poetto n.38, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.5962, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione alla causa iscritta al n.313/22 del Ruolo Generale promossa [REDACTED] A. contro [REDACTED] al fine di eseguire accertamenti tecnici relativi a n°6 (sei) unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze, site in Comune di Portoscuso (SU).

Prestato il giuramento di rito, la sottoscritta accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita fissata al 26/03/2024 e successivamente posticipata al **25/06/2024** (su richiesta della sottoscritta) ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati:

1) provveda – prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

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

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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

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

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

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

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

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

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

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

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

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

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.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

La raccolta dei dati necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione presente nel fascicolo;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto del procedimento;
- rilievo metrico e fotografico di ciascuna unità abitativa e delle relative pertinenze;
- reperimento della cartografia per l'inquadramento territoriale;
- accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Portoscuso – Edilizia Privata/SUEPE e Ufficio Condoni;
- esame delle previsioni urbanistiche definite nello strumento vigente;
- ispezione telematica presso il l'Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione degli atti di provenienza;

Per il corretto espletamento del mandato, è stata altresì condotta una approfondita ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Dall'atto di pignoramento si evince che gli immobili oggetto del procedimento sono i seguenti:

immobile 1: Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), alla Via G. Asproni nn. 4-5, piano 1, interno 1, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 830, subalterno 10, categoria A/2, vani 7;

immobile 2: Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), alla Via G. Asproni nn. 4-5, piano 2, interno 3, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 830, subalterno 12, categoria A/2, vani 7;

immobile 3: Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), alla Via G. Asproni n. 7, piani T-1, interno 3, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 15, categoria A/2, vani 5,5;

immobile 4: Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), alla Via G. Asproni n. 7, piani T-2, interno 5, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 17, categoria A/2, vani 5,5;

immobile 5: Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), alla Via G. Asproni n. 7, piani T-4, interno 11, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 23, categoria A/2, vani 5,5;

immobile 6: Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), alla Via G. Asproni n. 7, piano 5, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 27, categoria A/2, vani 4;

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

Per facilità di lettura, si riportano di seguito i quesiti e le relative risposte.



QUESITO N.1

PROVVEDA – PRIMA DI TUTTO – A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO

La sottoscritta in data 23/06/2023 ha provveduto all'invio dell'informativa per il debitore, la raccomandata è stata inviata, in qualità di Legale rappresentante pro tempore della società [REDACTED], alla Sig.ra: [REDACTED]

L'informativa è stata inoltre inviata all'Avv. [REDACTED]

Il plico destinato alla Sig.ra [REDACTED] è stato recapitato in data 04/05/2023.

Mentre quello destinato all'Avv. [REDACTED] è rientrato al mittente in quanto non ritirato dal destinatario.

QUESITO N.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

Dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi ai sensi dell'art. 567, 2° comma, C.P.C. e precisamente risulta allegata la certificazione notarile a firma del notaio Dott. [REDACTED]

La scrivente ha provveduto ad integrare la documentazione con le visura storiche per immobile, le planimetrie, l'estratto di mappa catastale aggiornati al 26/06/2023.

QUESITO N.2.B

PREDISPONGA, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DI OGNI ULTERIORE VERIFICA CHE SI RIVELI NECESSARIA, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO), INDICANDO IN MANIERA CHIARA E ANALITICA SE SUSSISTA LA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO

La sottoscritta ha provveduto a ricostruire la storia ipocatastale dei beni oggetto del presente procedimento relativa al ventennio.

Provenienza degli immobili contraddistinti dai numeri 1 e 2:

immobile 1: Appartamento in Comune di Portofino (SU – provincia catastale CA), alla Via G. Asproni nn. 4-5, piano 1, interno 1, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 830, subalterno 10, cl.2, categoria A/2, vani 7, superficie catastale 144 mq, R.C.E. 263,91;

Risulta così distinto dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

immobile 2: Appartamento in Comune di Portofino (SU – provincia catastale CA), alla Via G. Asproni nn. 4-5, piano 2, interno 3, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 830, subalterno 12, categoria A/2, vani 7, superficie catastale 145 mq R.C.E. 263,91 ;

Risulta così distinto dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'area su cui il fabbricato è stato edificato è censita al C.T. Foglio 3 part. 579, ente urbano di are 19.34, il mappale è correlato al C.F. Foglio 3 part 830. (Risulta così distinto per tipo mappale del 12/05/1977 pratica n. 458833 in atti dal 04/12/2001 n.1866.1/1977 e dall'impianto meccanografico del 14/05/1985).

Provenienza degli immobili contraddistinti dai numeri 3, 4, 5 e 6:

immobile 3: Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), alla Via G. Asproni n. 7, piani T-1, interno 3, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 15, categoria A/2, cl.2, vani 5,5, superficie catastale 83 mq R.C.E. 207,36;

(Risulta così distinto per variazione del 18/07/2014 pratica n. CA0144427 in atti dal 18/07/2014 g.a.f. codifica piano incoerente n.31472.1/2014 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987).

immobile 4: Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), alla Via G. Asproni n. 7, piani T-2, interno 5, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 17, categoria A/2, cl.2 vani 5,5, superficie catastale 94 mq, R.C.E. 207,36;

(Risulta così distinto per variazione del 18/07/2014 pratica n. CA0144427 in atti dal 18/07/2014 g.a.f. codifica piano incoerente n.31477.1/2014 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987).

immobile 5: Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), alla Via G. Asproni n. 7, piani T-4, interno 11, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 23, categoria A/2, cl. 2, vani 5,5, superficie catastale 94 mq, R.C.E. 207,36;

(Risulta così distinto per variazione del 18/07/2014 pratica n. CA0144427 in atti dal 18/07/2014 g.a.f. codifica piano incoerente n.31500.1/2014 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987).

immobile 6: Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), alla Via G. Asproni n. 7, piano 5, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 27, categoria A/2, cl.2, vani 4, superficie catastale 90 mq, R.C.E.150,81;

(Risulta così distinto per unità afferenti edificate in sopraelevazione del 18/08/1988 pratica n. 191495 in atti dal 25/03/2003 unità afferenti edificate in sopraelevazione n. 20B1.3/1988).

L'area su cui è stato edificato il fabbricato è contraddistinto al C.T. Foglio 3 part. 625, di are 09.00, correlato al C.F. Foglio 3 part.826. (Risulta così distinto per variazione d'ufficio del 04/07/2016 pratica n. CA0171147 in atti dal 04/07/2016 allineamento censuario cartografico n. 11745.1/2016 derivante dal mappale 3390, tale per frazionamento del 24/05/2012 pratica CA0192246 in atti dal 24/05/2012 presentato il 23/05/2012 n. 192246.1/2012 del mappale 101, tale dall'impianto meccanografico del 14/05/1985).

Trascrizioni:

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'agenzia del Territorio di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari Reg. Part. 23615 Reg. Gen. 31785 del 04/10/2022;

a favore di: Ba [REDACTED].

contro: [REDACTED] Srl

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario – Corte d'Appello sede: Cagliari (CA) del 15/09/2022 Rep. 4166/2022.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare di Cagliari, Reg. Part. 4514 Reg.Gen. 24533 del 03/08/2009, per la somma di € 600.000,00 a garanzia di mutuo condizionato di € 300.000,00 da restituire in 20 anni.

a favore di: E [REDACTED]

contro: [REDACTED] con sede in Ca [REDACTED], titolare della piena proprietà.

Titolo: contratto di mutuo condizionato del Notaio Dolia Enrico del 31/07/2009 rep. 171045/34553

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Tale ipoteca porta annotazione per frazionamento in quota in data 15/09/2009 art. Reg. Part. 3326 Reg.Gen. 29860, in forza di atto a rogito Notaio Dolia Enrico del 27/08/2009 Rep. 171118/34604 così suddivisa:

- **immobile 1:** capitale di € 60.000,00 Ipoteca di € 120.000,00 per l'unità distinta al F.3 part. 830 sub 10;

- **immobile 2:** capitale di € 60.000,00 Ipoteca di € 120.000,00 per l'unità distinta al F.3 part. 830 sub 12;
- **immobile 3:** capitale di € 50.000,00 Ipoteca di € 100.000,00 per l'unità distinta al F.3 part. 826 sub 15;
- **immobile 4:** capitale di € 50.000,00 Ipoteca di € 100.000,00 per l'unità distinta al F.3 part. 826 sub 17;
- **immobile 5:** capitale di € 50.000,00 Ipoteca di € 100.000,00 per l'unità distinta al F.3 part. 826 sub 23;
- **immobile 6:** capitale di € 30.000,00 Ipoteca di € 60.000,00 per l'unità distinta al F.3 part. 826 sub 27;

QUESITO N.2.C

ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ARTICOLO 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA

La sottoscritta in data 26 e 27/06/2023 ha acquisito gli estratti di mappa e le planimetrie catastali dei beni oggetto del presente procedimento (Allegati n.21- 22- 23- 24- 25- 26).

Per gli immobili oggetto del presente procedimento, non si rende necessario richiedere certificati di destinazione urbanistica.

QUESITO N.2.D

ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI

La sottoscritta ha integrato la documentazione in atti acquisendo:

Relativamente agli immobili contraddistinti dai numeri 1 e 2:

- per l'area censita al C.T. Foglio 3 part. 579 (correlata alla particella 830 al C.F.) su cui è stato edificato il fabbricato in cui ricadono tra gli altri i sub 10 e 12:

Atto di compravendita a rogito del notaio: dott. Attioli Franco, del 28/04/1973 trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari Reg. Part. 8373 Reg. Gen. 9701 del 04/05/1973 (Allegato 31)

a favore di: [REDACTED], C.F.: 00 [REDACTED]

contro: [REDACTED]; titolari della piena proprietà.

Relativamente agli immobili contraddistinti dai numeri 3, 4, 5 e 6:

- per l'area censita al C.T. Foglio 3 part. 625 (correlata alla particella 826 al C.F.) su cui è stato edificato il fabbricato in cui ricadono tra gli altri i sub 15,17,23 e 27 :

Atto di acquisto del Segretario Capo del Comune di Portoscuso, del 11/11/1977, trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari Reg. Part. 3449 Reg. Gen. 4162 del 27/02/1980 (Allegato 32)

a favore di: [REDACTED], C.F.: 0 [REDACTED]

contro: [REDACTED]

QUESITO N.2.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

CTU: R.G.E. 313/22

8

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.

Quesito non applicabile alla presente procedura in quanto non riguardante persona fisica ma società.

QUESITO N.3

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO ALL'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.);

I due fabbricati su cui insistono le diverse unità immobiliari oggetto della presente procedura sono ubicati nella medesima strada, denominata via Iglesias.

Sono raggiungibili, una volta lasciata la rotatoria di intersezione tra le S.P.2 e S.P.108, percorrendo la via Dante per poi svoltare a sinistra in corrispondenza della rotatoria che immette sulla via Nuoro, e successivamente svoltare nuovamente a sinistra in corrispondenza della seconda traversa.

Fabbricato edificato sulla particella 579 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 830 (F.3 del C.F.) su cui insistono le u.i. contraddistinte dai sub 10 e 12.

Le operazioni peritali inerenti le due u.i. (sub 10 e sub 12) del fabbricato hanno avuto inizio il giorno 05/12/2023 per poi proseguire il 25/01/2024.

Il lotto su cui è stato edificato il fabbricato confina a Nord con la part. 2926, a Est con la part.1372 a Sud con la part.110 e a Ovest con la part.1200, tutte ricadenti nel medesimo F.3 del C.T.

Il fabbricato edificato sulla particella 579 è arretrato rispetto alla pubblica via: tra la strada e la costruzione è presente un'area adibita a parcheggio e un campo da tennis (entrambi esterni rispetto all'area cortilizia di pertinenza dell'edificio).

Si evidenzia che il campo da tennis antistante il fabbricato risulta insistere, almeno parzialmente, sulla stessa particella 579 (F.3 del C.T.) su cui ricade il fabbricato. Non si ha evidenza se tale bene è ricompreso tra le cessioni che l'impresa costruttrice avrebbe dovuto effettuare a favore del Comune a scomputo degli oneri dovuti.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico 6 della Via Iglesias, ed è costituito da un varco ad uso sia carrabile che pedonale, raggiungibile tramite una rampa inclinata che collega l'area di pertinenza del fabbricato con il piano stradale. E' stata inoltre rilevata la presenza di un passaggio pedonale che collega il cortile del fabbricato con quello di pertinenza della costruzione adiacente (F.3, part. 2526).

Dal punto di vista planimetrico la costruzione ha una forma rettangolare, con il lato maggiore secondo quanto indicato nel progetto autorizzato ha uno sviluppo pari a 47,20 m (orientato lungo l'asse Nord-Sud), invece il lato minore è lungo circa 11,00 m.

Essa è composta da un piano pilotis e da n. 4 piani in elevazione, è dotata di 2 vani scala e ascensore (contraddistinti dalle lettere A e B).

Ciascun vano scala distribuisce due appartamenti per piano per un totale di 16 unità abitative.

Il piano pilotis è utilizzato in parte per la sosta delle auto (senza assegnazione di stalli riservati), inoltre ospita i due atri che conducono ai vani scala e ascensore. Lo spazio centrale tra i due atri, invece, accoglie le cantine private e il locale adibito ad ospitare la centrale termica (situato in posizione adiacente rispetto al corpo scala A).

La struttura portante del fabbricato è costituita da telai in cemento armato, i solai sono in latero-cemento. Le tamponature sono realizzate mediante muratura a cassetta. I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

Lo stato di conservazione del fabbricato è mediocre, le tinteggiature delle facciate risultano degradate, in alcuni punti sono state riprese in momenti diversi, con conseguente differenza di gradazione.

Sono presenti fenomeni diffusi di distacco del calcestruzzo copriferro relativo alla struttura in cemento armato, fenomeno che coinvolge pilastri, travi, intradosso del solaio tra il piano pilotis e il piano primo e intradosso delle solette dei diversi balconi oltre che i parapetti di questi ultimi. Si è osservato, tuttavia, che in alcuni casi gli intradossi dei balconi sono stati risanati.

La copertura dell'edificio è piana, su di essa emergono i due torrini dei vani scala.

Attualmente l'edificio non è dotato di un impianto di riscaldamento condominiale funzionante.

Il fabbricato è collegato alle reti fognaria e idrica pubbliche.

L'area di pertinenza dell'edificio è recintata mediante un muretto in blocchetti alto tra i 40 e i 50 cm, su cui risulta installata una recinzione a maglie rettangolari alta circa 1,50 m. Non risulta presente il cancello che delimita l'area dall'esterno in corrispondenza del varco di accesso. Il cortile è pavimentato mediante un battuto in calcestruzzo.

immobile 1 - u.i. censita al C.F. Foglio 3 part. 830 sub 10

Le operazioni peritali inerenti l'immobile hanno avuto inizio in data 25/01/2024 alle ore 16:30, alla presenza oltre alla sottoscritta e al proprio assistente, del custode di IVG, dell'avv. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] (Allegato 01 – verbale di sopralluogo).

L'appartamento contraddistinto dal sub 10 è ubicato al primo piano del fabbricato, l'accesso avviene dal vano scala/ascensore contraddistinto dalla lettera B, con il portoncino di accesso ubicato alla destra di chi percorre la scala in salita.

L'unità immobiliare, secondo quanto è stato possibile ricostruire dalla sottoscritta (vista l'assenza dell'elaborato planimetrico) confina catastalmente oltre che con il vano scala, con il sub.9 (altra unità immobiliare). Inoltre affaccia per tre lati sull'area di pertinenza del fabbricato stesso.

Dal punto di vista distributivo l'abitazione è composta da un disimpegno di ingresso su cui affacciano la cucina, il soggiorno e un w.c. dotato di anti bagno. Attraverso un secondo disimpegno è possibile raggiungere le tre camere da letto e il bagno.

Tutti gli ambienti, con la sola eccezione dei disimpegni, sono aeroilluminati dall'esterno.

L'appartamento è dotato di due balconi coperti. Il primo balcone ha una conformazione ad "L" ed uno sviluppo lineare pari a 10,45+9,45 m circa, prospetta in parte sul fronte stradale e in parte sull'area di pertinenza dell'edificio adiacente. Su di esso affacciano il soggiorno, il bagno e una camera da letto. Il secondo balcone ha uno sviluppo lineare pari a circa 10,80 m con affaccio sul cortile di pertinenza dell'edificio. Su di esso prospettano la cucina, il w.c., e le due restanti camere da letto di cui è dotata l'abitazione.

L'intradosso dei balconi non è intonacato ma presenta il calcestruzzo della soletta a vista, sono evidenti i segni del degrado materico della struttura in cemento armato.

L'altezza netta interna dell'abitazione è pari a 2,95 m.

Le finiture delle pareti e dei soffitti interni sono costituite da intonaco civile liscio e tinteggiatura.

Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica monocottura per un'altezza pari a circa m 1,60 e la porzione di parete al di sopra del rivestimento è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti.

Il bagno è dotato di water, bidet, lavandino e doccia, mentre nel locale w.c. sono presenti solo il water, il lavandino e un lavatoio.

Le rubinetterie sono cromate di tipo standard.

Le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica monocottura per un'altezza pari a circa m 1,60 e la porzione di parete al di sopra del rivestimento è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti.

La pavimentazione interna all'appartamento è realizzata mediante piastrelle in gres porcellanato e risale all'epoca di edificazione del fabbricato. Anche i rivestimenti del w.c. e della cucina risalgono all'edificazione del fabbricato, mentre quelli del bagno sono stati probabilmente sostituiti successivamente.

Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetro singolo e di avvolgibile, verosimilmente anche questi elementi risalgono all'edificazione del fabbricato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le certificazioni degli impianti non sono state rinvenute.

L'appartamento non risulta dotato di impianto di riscaldamento, i termosifoni sono stati rimossi, in ogni caso la caldaia condominiale non risulta più funzionante.

L'acqua calda sanitaria, in passato veniva presumibilmente prodotta attraverso un boiler elettrico (installato nel bagno) e non presente al momento del sopralluogo.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere discreto, si è riscontrata tuttavia una perdita idrica nel bagno, che comporta la fuoriuscita di acqua sul pavimento del locale, inoltre è stata riscontrata la rottura del vetro di un infisso. L'immobile risente prevalentemente dall'assenza di manutenzione protratta nel tempo.

I parapetti di entrambi i balconi presentano, anche nel lato interno, fenomeni di distacco diffuso dei copriferri, allo stesso modo di quanto già descritto per le superfici esterne dei prospetti.

L'unità immobiliare non possiede pertinenze esclusive quali cantine o posti auto.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta, oltre ad aver preso visione dell'immobile ha effettuato un rilievo metrico e fotografico al quale è seguita la predisposizione degli Allegati n. 15 e n. 09.

Si riporta di seguito la tabella delle superfici utili e di quelle non residenziali:

Superficie Utile (Su):		
n.	descrizione	sup. rilievo (mq)
1	soggiorno	30,4
2	cucina	11,03
3	disimpegno 1	7,64
4	disimpegno 2	1,41
5	disimpegno 3	4,53
6	w.c.	4,13
7	letto 1	16,09
8	letto 2	17,18
9	letto 3	14,17
10	bagno	6,88
Su totale:		113,46
Superficie non residenziale (Snr):		
1	balcone 1	24,71
2	balcone 2	14,92
Snr totale:		39,63

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà, si riporta una sintesi delle tabelle millesimali adottate dal condominio.

Tabella dei millesimi di proprietà:

Riferimento alla Tabella	valore
millesimi generali	62,50
millesimi vano scala pulizia/illuminazione e manutenzioni interne	125,00
millesimi ascensore	87,50

immobile 2 - u.i. censita al C.F. Foglio 3 part. 830 sub 12:

Le operazioni peritali inerenti l'immobile hanno avuto inizio alle ore 11.00 del giorno 05/12/2023 e si sono svolte alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, dell'avv. [REDACTED], della Sig.ra [REDACTED] oltre che dell'assistente del CTU (Allegato 02 – verbale di sopralluogo).

CTU: R.G.E. 313/22

11

L'appartamento alla data del sopralluogo è risultato libero da persone ma ancora ingombro da arredi e oggetti, appartenuti probabilmente ad un precedente affittuario.

L'u.i. è ubicata al secondo piano del fabbricato. L'accesso avviene attraverso il vano scala/ascensore contraddistinto dalla lettera B, il portoncino di accesso è ubicato alla destra di chi percorre la scala in salita. L'unità immobiliare secondo quanto è stato possibile ricostruire dalla sottoscritta (vista l'assenza dell'elaborato planimetrico) confina catastalmente - oltre che con il vano scala - con il sub.11 (altra unità immobiliare), inoltre affaccia per tre lati sull'area cortilizia di pertinenza del fabbricato stesso.

Dal punto di vista distributivo, l'u.i. è composta da un disimpegno d'ingresso su cui affacciano la cucina, il soggiorno e il w.c. dotato di antibagno, oltre ad un secondo disimpegno che permette di raggiungere tre camere da letto e il bagno.

Tutti gli ambienti, con la sola eccezione dei disimpegni, sono aero-illuminati dall'esterno.

L'appartamento è dotato di due balconi coperti larghi entrambi circa 1,40 m. Il primo ha una conformazione ad "L" ed uno sviluppo lineare pari a 10,45+8,15 m circa, prospetta in parte sul fronte stradale e in parte sull'area di pertinenza dell'edificio adiacente, su di esso affacciano il soggiorno, il bagno e una camera da letto. Il secondo balcone ha uno sviluppo lineare pari a circa 10,80 m con affaccio sul retro del cortile di pertinenza dell'edificio, su di esso prospettano la cucina, il w.c. e le due restanti camere da letto.

L'intradosso dei balconi non è intonacato ma presenta il calcestruzzo della soletta a vista, sono inoltre evidenti i segni del degrado materico della struttura in cemento armato.

L'altezza netta interna dell'abitazione è pari a 2,90 m.

Le finiture delle pareti e dei soffitti interni sono costituite da intonaco civile liscio e tinteggiatura.

Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica monocottura per un'altezza pari a circa m 1,60 e la porzione di parete al di sopra del rivestimento è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti.

Il servizio igienico principale è dotato di water, bidet, lavandino e vasca da bagno, mentre il locale w.c. è dotato di water, lavandino e un lavatoio.

Le rubinetterie sono cromate di tipo standard.

Le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica monocottura per un'altezza pari a circa m 1,60 e la porzione di parete al di sopra del rivestimento è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti.

La pavimentazione interna all'appartamento è realizzata mediante piastrelle in gres porcellanato e risale all'edificazione del fabbricato. Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetro singolo e di avvolgibile, verosimilmente anche questi risalgono all'edificazione del fabbricato.

Le porte interne sono in legno tamburato. Le certificazioni degli impianti non sono state rinvenute.

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da n. 1 boiler elettrico installato nel w.c. della casa.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere discreto, sono state tuttavia riscontrate tracce di umidità in corrispondenza del locale w.c., le infiltrazioni hanno coinvolto il soffitto e la parete in cui è presente il water. Per quanto riguarda il degrado del soffitto, con molta probabilità la causa è da ricercare in una perdita imputabile al servizio igienico appartenente all'u.i. soprastante, mentre per quanto riguarda la parete, con molta probabilità è legato a qualche problematica con la vaschetta esterna dello sciacquone del w.c.. Tali perdite peraltro hanno interessato tutto lo spessore della muratura coinvolgendo anche il locale adiacente (la cucina). L'immobile risente prevalentemente dall'assenza di manutenzione protratta nel tempo.

Nel corso del sopralluogo sono state inoltre riscontrate tracce di umidità con conseguente formazione di muffa in corrispondenza della camera da letto n.1, problematica causata con molta probabilità del degrado delle finiture esterne, con conseguente assorbimento di umidità legata agli eventi atmosferici.

I parapetti di entrambi i balconi presentano, anche nel lato interno, fenomeni di distacco diffuso del calcestruzzo copriferro, allo stesso modo di quanto già descritto per le superfici esterne dei prospetti.

L'unità immobiliare non possiede pertinenze esclusive quali cantine o posti auto.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta, oltre ad aver preso visione dell'immobile, ha effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico al quale è seguita la predisposizione degli Allegati n. 16 e n. 10.

Si riporta di seguito la tabella delle superfici utili e di quelle non residenziali:

Superficie Utile (Su):		
n.	descrizione	superficie (mq)
1	soggiorno	30,09
2	cucina	10,88
3	disimpegno 1	8,04
4	disimpegno 2	1,54
5	disimpegno 3	4,86
6	w.c.	3,92
7	letto 1	16,00
8	letto 2	18,24
9	letto 3	13,97
10	bagno	6,65
Su totale:		114,19
Superficie non residenziale (Snr):		
1	balcone 1	26,40
2	balcone 2	15,60
Snr totale:		42,00

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà, si riporta una sintesi delle tabelle millesimali adottate dal condominio.

Tabella dei millesimi di proprietà:

Riferimento alla Tabella	valore
millesimi generali A/B	62,50
millesimi vano scala pulizia/illuminazione e manutenzioni interne	125,00
millesimi ascensore	112,50

Fabbricato edificato sulla particella 625 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 826 (F.3 dal C.F.) su cui insistono le u.i. contraddistinte dai sub 15, 17, 23 e 27:

Il fabbricato edificato sulla particella 625 prospetta sulla pubblica via. L'accesso avviene dal civico 7 della via Iglesias, mediante un cancello carrabile.

Il perimetro dell'area di pertinenza dell'edificio è delimitato da una recinzione in blocchetti di cemento intonacati e sormontati da una rete metallica a maglie romboidali.

La particella 625 confina con la pubblica via lungo i fronti nord ed est, mentre lungo quelli sud e ovest con la particella 532 attualmente libera e piantumata con pini marittimi.

La costruzione dal punto di vista planimetrico ha una forma rettangolare e dal progetto autorizzato si evince che il lato maggiore ha uno sviluppo pari a circa 48,00 m. invece il lato minore è lungo circa 13,00 m. Essa è composta da un piano pilotis e da n.5 piani in elevazione. E' dotata inoltre di 2 vani scala e ascensore. Ciascun vano scala distribuisce tre appartamenti per piano sino al quarto piano per un totale di 24 unità abitative, mentre al quinto piano sono presenti 2 appartamenti per ciascun vano scala per un totale di 4 unità abitative. Il fabbricato ospita in totale 28 unità abitative.

Gli ascensori al servizio della costruzione interrompono la loro corsa al quarto piano, pertanto il piano quinto dell'edificio è raggiungibile esclusivamente mediante la scala condominiale.

Il piano pilotis è utilizzato per la sosta delle auto (senza assegnazione di stalli dedicati alle diverse u.i.), inoltre accoglie le cantine, il locale caldaia e i due atri di collegamento con agli altrettanti vani scala e ascensore dell'edificio.



Ciascun atrio condominiale è collegato al corridoio che consente di raggiungere le cantine, quelle afferenti al vano scala B sono nel numero di 12 unità.

Il locale caldaia è inglobato nel "blocco cantine" afferenti alla scala B, l'accesso al locale avviene dall'esterno invece che dal corridoio comune.

Lo spazio centrale tra i due atri dei vani scala è mantenuto libero per il transito pedonale.

La struttura portante del fabbricato è costituita da setti in cemento armato come pure i solai, le tamponature esterne (diverse dai setti portanti perimetrali) sono realizzate mediante muratura a cassetta.

I prospetti di maggior lunghezza sono intonacati e tinteggiati, invece quelli laterali si presentano con la finitura del setto in cemento armato faccia a vista.

I balconi sono delimitati dal vuoto mediante parapetti in calcestruzzo armato e corrimano in scatolare metallico, ciascun balcone inoltre è dotato di una fioriera anch'essa realizzata in cemento armato.

Sia i parapetti dei balconi che le fioriere si presentano in parte con la finitura del calcestruzzo faccia a vista e in parte tinteggiati, la prima finitura è quella risalente all'edificazione, mentre la tinteggiatura è probabilmente il risultato di rimaneggiamenti successivi.

Le facciate dell'edificio presentano uno scarso livello di manutenzione, in particolar modo la porzione corrispondente alla scala B.

Oltre al degrado della tinteggiatura, è stata riscontrata la presenza di fenomeni di deterioramento dei copriferrì, in particolar modo in corrispondenza del prospetto corto posto a nord e di quello posto a ovest in corrispondenza della scala B. Inoltre i fenomeni di degrado coinvolgono gli intradossi delle solette dei balconi di interpiano e di copertura, le fioriere e i parapetti. Il degrado è causato prevalentemente dal deterioramento dello strato impermeabilizzante (guaina sotto pavimento e di rivestimento delle fioriere).

L'ultimo piano della costruzione ha uno sviluppo planimetrico inferiore rispetto a quello dei livelli sottostanti. La porzione non edificata - corrispondente alle due testate del fabbricato (lati corti) - è adibita a terrazza di pertinenza delle altrettante u.i. che vi si affacciano.

La copertura dell'edificio è in parte piana e in parte a falde inclinate, i due torrini degli altrettanti vani scala hanno una copertura piana.

Secondo quanto appreso nel corso dei diversi sopralluoghi effettuati, la guaina della terrazza non risulta perfettamente integra, con conseguenti problematiche di infiltrazioni di umidità e acqua piovana ai danni delle abitazioni situate al quarto piano, oltre che dell'intradosso delle solette dei balconi (come descritto più sopra).

I locali adibiti ad alloggiare i macchinari che consentono la movimentazione degli ascensori sono ubicati all'ultimo piano dell'edificio, essi sono inglobati nei torrini dei vani scala e sono accessibili attraverso l'ultimo pianerottolo di distribuzione delle u.i.

L'impianto di riscaldamento condominiale, risulta dismesso.

Il fabbricato è collegato alla rete idrica e fognaria pubblica.

immobile 3 - u.i. censita al C.F. Foglio 3 part. 826 sub 15:

Il sopralluogo inerente l'immobile è stato effettuato il giorno 13/12/2023 alle ore 17:45 alla presenza della sottoscritta CTU e del proprio assistente, dell'incaricato dell'IVG e dell'affittuario (Allegato 03 - verbale di sopralluogo).

L'appartamento è ubicato al primo piano del fabbricato, l'accesso avviene attraverso il vano scala/ascensore contraddistinto dalla lettera B. Il portoncino di accesso è il primo tra i due ubicati sul lato destro di chi percorre la scala in salita sino a raggiungere appunto il pianerottolo del primo piano (il più lontano dall'ascensore rispetto ai due posti in posizione adiacente l'uno all'altro).

L'unità immobiliare secondo quanto è stato possibile ricostruire dalla sottoscritta (vista l'assenza dell'elaborato planimetrico) confina catastalmente, oltre che con il vano scala, con il sub.14 (altra unità immobiliare), inoltre affaccia su due lati con l'area di pertinenza del fabbricato stesso e sul fronte ovest prospetta sulla part.532 (F.3 del C.T.).

L'u.i. si colloca sulla testata nord del fabbricato.

Dal punto di vista distributivo, l'abitazione è composta da un soggiorno a cui si accede in maniera diretta dal portoncino di accesso alla casa. Attraverso il disimpegno è possibile raggiungere la cucina, le due camere da letto e il bagno.

Tutti gli ambienti, con la sola eccezione dei disimpegni, sono aeroilluminati dall'esterno.

Gli ambienti principali della casa affacciano tutti sul fronte est (prospetto lungo su strada) mentre il bagno sul lato corto dell'edificio ha esposizione a nord.

L'appartamento è dotato di un balcone coperto, largo circa 1,35 m in corrispondenza della porzione più stretta e 1,75 m nella parte più larga, esso ha uno sviluppo lineare pari a circa 6,60 m con affaccio sulla pubblica via e vi prospettano sia la cucina che il soggiorno della casa.

L'altezza netta interna dell'abitazione è pari a 2,70 m.

Le finiture delle pareti e dei soffitti interni sono costituite da intonaco civile liscio e tinteggiatura.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura per un'altezza pari a circa m 1,60 e la porzione di parete al di sopra del rivestimento è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti.

Il servizio igienico è dotato di water, bidet, lavandino e doccia. Le rubinetterie sono cromate di tipo standard.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura per un'altezza pari a circa m 1,60 e la porzione di parete al di sopra del rivestimento è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti.

La pavimentazione interna all'appartamento è realizzata mediante piastrelle in gres porcellanato e risale all'edificazione del fabbricato.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro singolo e avvolgibile.

Le porte interne sono in legno.

L'impianto idrico ed elettrico risalgono probabilmente all'epoca di edificazione della costruzione, le certificazioni degli impianti non sono state rinvenute.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori, alimentato dalla centrale termica condominiale, tuttavia la caldaia risulta dismessa, pertanto l'impianto non è funzionante.

L'abitazione è inoltre dotata di n. 3 pompe di calore posizionate nel soggiorno e nelle due camere da letto oltre che di una stufa a pellet posizionata sempre nel soggiorno, secondo quanto appreso nel corso del sopralluogo, sia le pompe di calore che la stufa sono di proprietà dell'affittuario, il quale ha provveduto a proprie spese al loro acquisto e installazione, al fine di sopperire al mancato funzionamento dell'impianto termico condominiale.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas installata nel balcone di pertinenza della casa, anche questa, sempre secondo quanto appreso nel corso del sopralluogo, è di proprietà dell'affittuario.

Lo stato di conservazione dell'immobile (nonostante gli impianti e le finiture siano datati), risulta essere discreto, ad eccezione del balcone, su cui incide il degrado generale in cui versa il fabbricato a causa dell'assenza di manutenzione protratta nel tempo, come già descritto nella parte introduttiva e inerente l'esterno del fabbricato.

L'unità immobiliare ha come pertinenza una cantina ubicata al piano terra, quest'ultima è contraddistinta dal n.3 (numerazione indicata nella pianta di progetto e in quella catastale). Essa è ubicata sullo stesso lato in cui si trova la centrale termica, ossia sul lato sinistro per chi accede dall'atrio al corridoio che conduce alle cantine, ha dimensioni pari a 1,23 m x 3,20 m e un'altezza netta interna pari a m 2,58. E' dotata di aeroilluminazione verso l'esterno, la porta di accesso è in lamiera metallica, il locale è privo di pavimentazione interna e relativo massetto, le pareti sono intonacate.

Il sopralluogo ha inoltre evidenziato che la cantina di pertinenza dell'u.i. risulta assegnata ad altro affittuario dello stabile [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta, oltre ad aver preso visione dell'immobile, ha effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico al quale è seguita la predisposizione degli Allegati n. 17 e n. 11.

Si riporta di seguito la tabella delle superfici utili e di quelle non residenziali:

Superficie Utile (Su):		
n.	descrizione	superficie (mq)
1	soggiorno	24,52
2	cucina	7,74
3	disimpegno 1	3,1

4	disimpegno 2	6,17
5	letto 1	14,44
7	letto 2	15,94
7	bagno	4,20
Su totale:		76,11
Superficie non residenziale (Snr):		
1	balcone	9,72
2	cantina	3,91
Snr totale:		13,63

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà, si riporta una sintesi delle tabelle millesimali adottate dal condominio.

Tabella dei millesimi di proprietà:

Riferimento alla Tabella	valore
millesimi generali	35,71
millesimi scale	24,11
millesimi ascensore	24,44

immobile 4 - u.i. censita al C.F. Foglio 3 part. 826 sub 17

Il sopralluogo sull'immobile è stato effettuato il giorno 13/12/2023 con inizio alle ore 16:30, alla presenza della sottoscritta CTU e del proprio assistente, dell'incaricato dell'IVG e dell'affittuario (Allegato 04 – verbale di sopralluogo).

L'appartamento è ubicato al secondo piano del fabbricato. L'accesso avviene attraverso il vano scala/ascensore contraddistinto dalla lettera B, il portoncino di accesso è il secondo tra i due ubicati sul lato destro per chi percorre la scala in salita sino a raggiungere appunto il pianerottolo del secondo piano.

L'unità immobiliare secondo quanto è stato possibile ricostruire dalla sottoscritta (vista l'assenza dell'elaborato planimetrico) confina catastalmente con il vano scala e con il sub.18 (altra unità immobiliare), inoltre affaccia su due lati con l'area di pertinenza del fabbricato stesso mentre sul fronte ovest prospetta sulla part.532 (F.3 del C.T.).

L'u.i. si colloca sulla testata nord del fabbricato.

Dal punto di vista distributivo l'abitazione è composta da un soggiorno a cui si accede in maniera diretta dal portoncino di ingresso, attraverso un disimpegno è possibile raggiungere la cucina, le due camere da letto e il bagno.

Tutti gli ambienti, con la sola eccezione dei disimpegni, sono aeroilluminati dall'esterno.

Gli ambienti principali della casa affacciano tutti sul fronte ovest, mentre il bagno ha esposizione a nord.

L'appartamento è dotato di un balcone coperto, largo circa 1,35 m nel punto più stretto e 1,75 m in quello più largo. Esso ha uno sviluppo lineare pari a circa 6,60 m e vi prospettano la cucina e il soggiorno della casa.

L'altezza netta interna dell'abitazione è pari a 2,70 m.

Le finiture delle pareti e dei soffitti interni sono costituite da intonaco al civile e tinteggiatura.

Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica monocottura per un'altezza pari a circa m 1,60 e la porzione di parete al di sopra del rivestimento è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti.

Il servizio igienico è dotato di water, bidet, lavandino e doccia. Le rubinetterie sono cromate di tipo standard.

Le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica monocottura per un'altezza pari a circa m 1,60 e la porzione di parete al di sopra del rivestimento è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti.

La pavimentazione interna all'appartamento è realizzata mediante piastrelle in gres porcellanato e risale all'edificazione del fabbricato.



Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro singolo, verosimilmente risalenti all'edificazione del fabbricato, il bagno invece è dotato di doppio infisso.

Le porte interne sono in legno.

Gli schemi degli impianti idrico ed elettrico risalgono probabilmente all'epoca di edificazione della costruzione, benché entrambi siano stati rimaneggiati in epoca successiva. Le certificazioni degli impianti non sono state rinvenute.

L'abitazione è dotata di n. 1 pompa di calore posizionata nel soggiorno, secondo quanto appreso nel corso del sopralluogo, essa è di proprietà dell'affittuario, il quale ha provveduto a proprie spese sia all'acquisto che all'installazione della stessa, al fine di sopperire al mancato funzionamento dell'impianto termico condominiale.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da n. 1 boiler elettrico installato nel bagno, nel sopralluogo si è appreso che anche questo è stato acquistato e installato dall'affittuario.

Lo stato di conservazione dell'immobile (nonostante gli impianti e finiture siano datati), risulta essere discreto, ad eccezione del balcone, su cui incide il degrado generale in cui versano i prospetti del fabbricato a causa dell'assenza di manutenzione protratta nel tempo, come già descritto nella parte introduttiva e inerente l'esterno del fabbricato.

Il sopralluogo del locale cantina si è svolto in data 25/01/2024, in quanto nel corso di quello svoltosi in data 13/12/2023 è emersa la non corrispondenza tra l'abitazione e la sua pertinenza, dal punto di vista dell'assegnazione al locatario. Nell'ultimo sopralluogo è stato anche possibile accertare che il locale cantina associato all'u.i. oggetto della procedura è nella disponibilità della società [REDACTED]. La cantina è ubicata al piano terra ed è contraddistinta dal n.5 (numerazione indicata nella pianta di progetto nonché nella planimetria catastale), è ubicata sullo stesso lato in cui si trova la centrale termica. Essa ha dimensioni pari a 1,24 m x 3,20 m e un'altezza netta interna pari a m 2,58 ed è dotata di aerilluminazione verso l'esterno. La porta di accesso è in lamiera metallica, il locale è privo di pavimentazione interna, le pareti sono intonacate.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta, oltre ad aver preso visione dell'immobile, ha effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico al quale è seguita la predisposizione degli Allegati n. 18 e n. 12.

Si riporta di seguito la tabella delle superfici utili e di quelle non residenziali:

Superficie Utile (Su):		
n.	descrizione	superficie (mq)
1	soggiorno	24,64
2	cucina	7,57
3	disimpegno 1	3,17
4	disimpegno 2	6,50
5	letto 1	14,42
6	letto 2	16,10
7	bagno	4,20
Su totale:		76,60
Superficie non residenziale (Snr):		
1	balcone	9,75
2	cantina	3,97
Snr totale:		13,72

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà, si riporta una sintesi delle tabelle millesimali adottate dal condominio.

Tabella dei millesimi di proprietà:

Riferimento alla Tabella	valore
millesimi generali	35,71
millesimi scale	30,36
millesimi ascensore	31,02

immobile 5 - u.i. censita al C.F. Foglio 3 part. 826 sub 23

Il sopralluogo inerente l'immobile è stato effettuato il giorno 13/12/2023 alle ore 17:10 alla presenza della sottoscritta CTU e del proprio assistente, dell'incaricato dell'IVG e dell'affittuario (Allegato 05).

L'appartamento è ubicato al quarto piano del fabbricato, l'accesso avviene attraverso il vano scala/ascensore contraddistinto dalla lettera B, il portoncino di accesso è il secondo tra i due ubicati sul lato destro di chi percorre la scala in salita sino a raggiungere appunto il pianerottolo del quarto piano.

L'unità immobiliare secondo quanto è stato possibile ricostruire dalla sottoscritta (vista l'assenza dell'elaborato planimetrico) confina catastalmente oltre che con il vano scala anche con il sub.24 (altra unità immobiliare), inoltre affaccia per due lati sull'area di pertinenza del fabbricato, mentre sul fronte ovest prospetta sulla part.532 (F.3 del C.T.).

L'u.i. si colloca sulla testata nord del fabbricato.

Dal punto di vista distributivo l'abitazione è composta un soggiorno a cui si accede in maniera diretta dal portoncino di accesso alla casa, attraverso il disimpegno è possibile raggiungere la cucina, le due camere da letto e il bagno.

Tutti gli ambienti, con la sola eccezione dei disimpegni, sono aeroilluminati dall'esterno.

Gli ambienti principali della casa affacciano tutti sul fronte ovest (prospetto fronte part. 532 – F. 3 del C.T.) mentre il bagno sul prospetto esposto a nord.

L'appartamento è dotato di un balcone coperto, largo circa 1,35 m nel punto più stretto e 1,75 m in quello più largo, esso ha uno sviluppo lineare pari a circa 6,60 m e vi prospettano la cucina e il soggiorno della casa.

L'altezza netta interna dell'abitazione è pari a 2,70 m.

Le finiture delle pareti e dei soffitti interni sono costituite da intonaco civile e tinteggiatura.

Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica monocottura per un'altezza pari a circa m 1,60 e la porzione di parete al di sopra del rivestimento è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti.

Il servizio igienico è dotato di water, bidet, lavandino e vasca. Le rubinetterie sono cromate di tipo standard.

All'interno del bagno sono state riscontrate evidenti segni di umidità con formazione di muffa, localizzata sulla parete che prospetta verso l'esterno con esposizione a nord.

Le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica monocottura per un'altezza pari a circa m 1,60 e la porzione di parete al di sopra del rivestimento è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti.

La pavimentazione interna all'appartamento è realizzata mediante piastrelle in gres porcellanato e risale probabilmente all'edificazione del fabbricato.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro singolo, verosimilmente risalenti all'edificazione del fabbricato, il bagno invece è dotato di doppio infisso.

Le porte interne sono in legno.

Gli schemi degli impianti idrico ed elettrico risalgono probabilmente all'epoca di edificazione della costruzione, benché entrambi siano stati rimaneggiati in epoca successiva. Le certificazioni degli impianti non sono state rinvenute.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori, alimentato dalla centrale termica condominiale, tuttavia la caldaia risulta dismessa, pertanto l'impianto non è funzionante.

L'abitazione è inoltre dotata di n. 1 pompa di calore posizionata nel soggiorno oltre che di una stufa a pellet posizionata sempre nel soggiorno. Secondo quanto appreso nel corso del sopralluogo, sia la pompa di calore che la stufa sono di proprietà dell'affittuario, il quale ha provveduto a proprie spese al loro acquisto e installazione, al fine di sopperire al mancato funzionamento dell'impianto termico condominiale.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da n. 1 boiler elettrico installato nel bagno.



Lo stato di conservazione dell'immobile (nonostante gli impianti e finiture siano datati), risulta essere discreto, ad eccezione del balcone, su cui incide il degrado generale in cui versa il fabbricato a causa dell'assenza di manutenzione protratta nel tempo, come già descritto nella parte introduttiva e inerente l'esterno del fabbricato.

Si evidenzia inoltre - secondo quanto appreso dall'affittuario - che l'appartamento è frequentemente soggetto a infiltrazioni di umidità, anche rilevanti, causate dal degrado della guaina bituminosa della terrazza soprastante. Esse riguardano in maniera diffusa i soffitti dei diversi ambienti della casa. Alla data del sopralluogo l'intradosso del solaio è risultato asciutto e compatto, tuttavia sono risultate visibili le riprese dell'intonaco e della pittura, effettuate nel tempo, in particolar modo all'intradosso della soletta del soggiorno.

L'unità immobiliare ha come pertinenza una cantina ubicata al piano terra, quest'ultima è contraddistinta dal n.11 (numerazione indicata nella pianta di progetto e in quella catastale). Essa è ubicata sul lato destro per chi accede dall'atrio al corridoio che conduce alle cantine (la penultima appunto sul lato destro), e ha dimensioni nette pari a 1,19 m per 3,24 m e un'altezza netta interna pari a m 2,58. La cantina è dotata di aeroilluminazione verso l'esterno, la porta di accesso è in lamiera metallica, il locale è privo di pavimentazione interna, le pareti sono intonacate.

Il sopralluogo ha inoltre evidenziato che la cantina di pertinenza dell'u.i. risulta assegnata ad altro affittuario dello stabile [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta, oltre ad aver preso visione dell'immobile, ha effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico al quale è seguita la predisposizione degli Allegati n. 19 e n. 13.

Si riporta di seguito la tabella delle superfici utili e di quelle non residenziali:

Superficie Utile (Su):		
n.	descrizione	superficie (mq)
1	soggiorno	24,73
2	cucina	7,78
3	disimpegno 1	3,02
4	disimpegno 2	6,46
5	letto 1	14,33
6	letto 2	16,1
7	bagno	4,2
Su totale:		76,62
Superficie non residenziale (Snr):		
1	balcone	9,77
2	cantina	3,85
Snr totale:		13,62

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà, si riporta una sintesi delle tabelle millesimali adottate dal condominio.

Tabella dei millesimi di proprietà:

Riferimento alla Tabella	valore
millesimi generali	35,71
millesimi scale	42,86
millesimi ascensore	44,17

immobile 6 - u.i. censita al C.F. Foglio 3 part. 826 sub 27:

Le operazioni peritali inerenti l'immobile hanno avuto inizio alle ore 10.00 del giorno 02/10/2023 e si sono svolte alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, dell'Avv. [REDACTED] nell'interesse della società [REDACTED], della sig.ra [REDACTED], oltre che dell'assistente del CTU.

L'immobile indicato come il sub 27, visionato e rilevato dalla sottoscritta, non risulta essere quello rappresentato nella planimetria catastale associata al subalterno: l'assenza delle terrazze, un diverso schema distributivo, oltre che l'assenza dell'orientamento (indicazione del NORD) e i riferimenti alla scala (considerato che il fabbricato è composto da due vani scala: A e B) rendono complessa la sua corretta individuazione.

Gli approfondimenti effettuati con l'Agenzia delle Entrate – Territorio, successivamente al sopralluogo, hanno portato ad escludere in prima battuta la presenza di un errore di associazione tra planimetria catastale e numero di subalterno.

Nel corso del successivo sopralluogo, effettuato in data 05/12/2023 la sottoscritta, con la disponibilità e alla presenza dell'avvocato [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] ha visionato e rilevato due ulteriori immobili di proprietà di [REDACTED] ubicati sempre al 5 piano del fabbricato, rispettivamente;

- appartamento situato sulla testata SUD del fabbricato e accessibili dalla scala A;
- appartamento situato sul lato opposto del vano scala, rispetto a quello visionato nel corso del sopralluogo del 02/10/2023 (lato sinistro per chi percorre la scala in salita) e posto sulla testata NORD del fabbricato con accesso dalla scala B.

Successivamente ai sopralluoghi, la sottoscritta ha ricostruito le planimetrie delle tre u.i. rilevate nelle due diverse occasioni. Il confronto tra il rilievo effettuato e la planimetria estratta dal catasto ha evidenziato che l'immobile corrispondente alla planimetria catastale, è l'appartamento ubicato al 5° piano dell'edificio e posto sul lato sinistro per chi percorre la scala B in salita sino a raggiungere il pianerottolo di piano;

In data 28/11/2023 la sottoscritta richiedeva al G.E. l'autorizzazione all'estrazione delle planimetrie relative alle altre u.i. situate al 5 piano dell'edificio, individuate con i sub 25-26-28 (sempre del f.3 part. 826) accessibili dai vani scala A e B, ciò al fine di poter verificare - anche per esclusione - con eventuali ulteriori elementi la ricostruzione effettuata su base documentale e a seguito dei sopralluoghi. In data 05/01/2024 riceveva il consenso necessario, pertanto in data 23/01/2024 riceveva dall'ufficio provinciale del territorio dell'Agenzia delle Entrate le tre planimetrie richieste.

Dall'esame documentale anche queste sono risultate prive di orientamento (indicazione del NORD), dei riferimenti al vano scala di pertinenza e delle relative terrazze (presenti, nella realtà, in tutte e 4 le u.i. del quinto piano, anche se con forma e dimensioni differenti). L'ulteriore analisi non ha portato nuove informazioni rilevanti, pur non contraddicendo la ricostruzione svolta in precedenza.

In data 11/01/2024 il G.E. disponeva la sospensione delle operazioni peritali sul sub 27.

QUESITO N.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;

Immobili 1 e 2.

Per quanto riguarda le u.i. ricomprese nel **fabbricato edificato sulla particella 579 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 830 (F.3 dal C.F.), a cui fanno capo i sub 10 e 12**, si evidenzia che l'indirizzo degli immobili non corrisponde con quello attuale, l'indirizzo Via Giorgio Asproni n.4-5, presente nel pignoramento, non è corretto, l'attuale indirizzo è via Iglesias n. 6.

L'individuazione del fabbricato è stata possibile con il supporto dell'estratto di mappa effettuato sulla particella 579 (F.3 del C.T.) e il confronto con google maps.

Allo stesso modo, l'individuazione dell'interno e della scala al servizio delle due u.i. (considerata la presenza di due vani scala al servizio del fabbricato e l'assenza dell'elaborato planimetrico), è stata possibile con il supporto della bussola (indicazione del NORD) presente nella planimetria catastale sia del sub 10 che del sub 12.

- **immobile 1:** I dati catastali relativi all'u.i. censita nel comune di Portoscuso C.F. Foglio 3 part. 830 sub 10, piano primo, interno 1, scala B sono corretti;
- **immobile 2:** I dati catastali relativi all'u.i. censita nel comune di Portoscuso C.F. Foglio 3 part. 830 sub 12, piano secondo, interno 3, scala B sono corretti;

Pertanto i dati relativi agli immobili 1 e 2, indicati nel pignoramento, sono in parte erronei (con riferimento alla variazione toponomastica subentrata) ma consentono l'individuazione del bene.

Immobili 3, 4, 5 e 6.

Per quanto riguarda le u.i. ricomprese nel **fabbricato edificato sulla particella 625 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 826 (F.3 dal C.F.), a cui fanno capo i sub 15, 17, 23 e 27**, si evidenzia che l'indirizzo degli immobili non corrisponde con l'attuale toponomastica, l'indirizzo Via Giorgio Asproni n.7, presente nel pignoramento, non è corretto l'attuale indirizzo è via Iglesias n. 7.

L'individuazione del fabbricato anche in questo caso è stata possibile con il supporto dell'estratto di mappa effettuato sulla particella 625 (F.3 del C.T.) e il confronto con google maps.

Per i subalterni 15,17,23 (immobili n.3, 4 e 5) è stato possibile individuare la scala che serve le tre u.i. (considerata la presenza di due vani scala al servizio del fabbricato e l'assenza dell'elaborato planimetrico) mediante il supporto della bussola (indicazione del NORD) presente nella planimetria catastale, pertanto:

- **immobile 3:** I dati catastali relativi all'u.i. censita nel comune di Portoscuso C.F. Foglio 3 part. 826 sub 15, piano primo, interno 3, scala B e cantina di pertinenza contraddistinta dal n.3, ubicata al piano terra e accessibile anch'essa dalla scala B, sono corretti;
- **immobile 4:** I dati catastali relativi all'u.i. censita nel comune di Portoscuso C.F. Foglio 3 part. 826 sub 17, piano secondo, interno 5, scala B e cantina di pertinenza contraddistinta dal n.5, ubicata al piano terra e accessibile anch'essa dalla scala B, sono corretti;
- **immobile 5:** I dati catastali relativi all'u.i. censita nel comune di Portoscuso C.F. Foglio 3 part. 826 sub 23, piano quarto, interno 11, scala B e cantina di pertinenza contraddistinta dal n.11, ubicata al piano terra e accessibile anch'essa dalla scala B, sono corretti;

Per quanto riguarda gli immobili censiti al C.F. Foglio 3 part.826 sub 15, 17 e 23 i dati indicati nel pignoramento sono in parte erronei (con riferimento alla variazione toponomastica subentrata) ma consentono l'individuazione degli immobili.

- **immobile 6:** I dati catastali relativi all'u.i. censita nel comune di Portoscuso C.F. Foglio 3 part. 826 sub 27, piano quinto, non sono insufficienti ad individuare l'immobile. L'assenza nella planimetria catastale, della bussola (indicazione del NORD), dei riferimenti alla scala di accesso (A o B) e dell'elaborato planimetrico, oltre all'incompletezza della planimetria catastale (assenza delle terrazze, forma e schema distributivo differenti), rendono impossibile stabile con certezza, se si tratta di una u.i. appartenete alla scala A oppure alla B. Allo stesso modo nel pignoramento non si fa riferimento alla scala di accesso che consente di raggiungere l'abitazione. In data 11/01/2024 il G.E., in risposta alla richiesta di istruzioni precedentemente inoltrata dalla sottoscritta, disponeva la sospensioni delle operazioni peritali sul sub 27.

QUESTITO N.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;

immobili 1 e 2:

Il fabbricato edificato sulla **particella 579 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 830 (F.3 dal C.F.)**, a cui fanno capo i sub 10 e 12 è accatastato.

Per quanto riguarda le singole u.i.:

- **immobile 1 - appartamento contraddistinto dal subalterno 10:** la planimetria catastale è coerente dal punto di vista del numero dei vani rappresentati e dell'aspetto morfologico, tuttavia nessità di essere aggiornata in quanto in disimpegno di accesso si estende in parte a scapito del pianerottolo di piano, la veranda ad L ha un maggior sviluppo longitudinale lungo la testata nord dell'edificio;
- **immobile 2 - appartamento contraddistinto dal subalterno 12:** la planimetria catastale è coerente dal punto di vista del numero dei vani rappresentati e dell'aspetto morfologico, tuttavia nessità di essere aggiornata in quanto in disimpegno di accesso si estende in parte a scapito del pianerottolo di piano, la veranda ad L ha un maggior sviluppo longitudinale lungo la testata nord dell'edificio;

immobili 3, 4, 5 e 6:

Il fabbricato edificato sulla **particella 625 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 826 (F.3 dal C.F.)**, a cui fanno capo i sub 15, 17, 23 e 27 NON risulta correttamente accatastato, l'area di sedime del fabbricato non risulta essere ENTE URBANO allo stato attuale è censito al C.T. come qualità: PASCOLO CESPUGLIOSO, la verifica effettuata dalla sottoscritta tramite il contact center dell'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che non è mai stato presentato il tipo mappale (Allegato 38).

Il fabbricato di conseguenza non è rappresentato nell'estratto di mappa al C.T..

Per quanto riguarda le singole u.i.:

- **immobile 3 - appartamento contraddistinto dal subalterno 15:** la planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto dell'immobile;
- **immobile 4 - appartamento contraddistinto dal subalterno 17:** la planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto dell'immobile;
- **immobile 5 - appartamento contraddistinto dal subalterno 23:** la planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto dell'immobile;
- **immobile 6 - appartamento contraddistinto dal subalterno 27:** in data 11/01/2024 le operazioni peritali relative all'immobile sono state sospese dal G.E. in quanto sulla base dei dati contenuti nel pignoramento, non è stato possibile individuare con certezza, quale tra le u.i. site al 5 piano, corrisponda al bene oggetto della procedura;

QUESTITO N.6

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE; INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCONTRATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 E 40, COMMA 6° DELLA L.28 FEBBRAIO 1985, N.47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, TENUTO CONTO CHE, TRA LE CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELL'ULTIMO COMMA DELL'ARTICOLO 40 L. 47/1985, È RICHIESTO CHE LE RAGIONI DI CREDITO PER CUI SI INTERVIENE O PROCEDE SIANO DI DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE DI CONDONO APPLICABILE; QUANTIFICHI ALTRESÌ I COSTI DI SANATORIA; ALTRIMENTI VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA

DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA; PRECISI SE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 34 D.P.R. 380/2001, LE EVENTUALI VIOLAZIONI DI ALTEZZA, DISTACCHI, CUBATURA O SUPERFICIE COPERTA ECCEDANO O NO PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE IL 2 PER CENTO DELLE MISURE PROGETTUALI;

Relativamente all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, con la delibera consiliare n.06 del 19/03/2019 il comune di Portoscuso ha adottato il PUC in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Ad oggi tale strumento non ha completato il proprio iter di approvazione e risulta decaduto ai sensi della L. 1902 del 1952 e ss.mm.ii. e dell'art.12 del D.PR 380/2001. Nel periodo di coesistenza tra lo strumento urbanistico previgente e quello adottato sono state applicate, in materia di edilizia e urbanistica, le misure di salvaguardia che prevedono l'utilizzo delle previsioni più restrittive tra i due strumenti urbanistici, in relazione alla tipologia di intervento di trasformazione ipotizzato. Essendo, come detto, venuto meno tale presupposto, la sottoscritta ha svolto la verifica della conformità urbanistica rispetto al solo strumento urbanistico vigente senza estendere la stessa a quello adottato.

Entrambe le aree su cui sono stati edificati i fabbricati in cui ricadono le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, contraddistinte rispettivamente al:

- C.F. Foglio 3 part. 830 correlata alla part. 579 (del C.T. sempre Foglio 3);
- C.F. Foglio 3 part. 826 correlata alla part. 625 (del C.T. sempre Foglio 3);

ricadono in zona urbanistica C, sottozona C2.

La zona C è definita dagli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione al PUC come "*di espansione urbana*". Essa è divisa poi in sette sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7.

La sottozona C2 (regolamentata dall'art.20 - tav. A/6 della zonizzazione) consente interventi di edilizia residenziale pianificata.

Gli strumenti di attuazione applicabile ai fini edificatori sono il Piano di Lottizzazione e la Concessione Edilizia.

I parametri di edificazione previsti sono :

It = 1.50 mc/mq;

Hm = 14,00 m escluso il piano pilotis;

Dc = 5,00 m;

Df = 10,00 m;

Sl = 20.000 mq;

S = 18 mq/ab;

La ripartizione degli standard urbanistici deve rispettare l'art. 6 del D.A.EE.LL. 20/12/83 n. 2266/U.

LEGENDA DELLA SIMBOLOGIA UTILIZZATA

It	Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)
If	Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)
Rc	Rapporto di copertura (mq/mq)
Hm	Altezza max dei fabbricati (m)
Dc	Distanza minima dai confini (m)
Df	Distanza minima tra i fabbricati (m)
Sl	Superficie minima lottizzabile (mq)
S	Aree per Standard Urbanistici (mq)
Sml	Superficie minima lotto edificabile (mq)

La relazione tecnica allegata allo strumento urbanistico (elaborato denominato: *Tav.-A1 Relazione*), riporta gli ulteriori parametri necessari per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fondiario (i_f), nello specifico con riferimento alla "ZONA C2 - PIANO DI ZONA "SETTORE EST" :

VOLUMI INSEDIABILI	12.736 mc
ABITANTI INSEDIABILI (100 mc/ab)	127 ab

Inoltre, gli art. 11 e 20 delle NTA del PUC indicano che:

- ai sensi dell'art. 2 del D.A. 20/12/83 n° 2266/U, il Comune di Portoscuso risulta di classe II;
- la ripartizione degli Standard Urbanistici "S" deve avvenire nel rispetto dell'art.6 del D.A.EE.LL. 20/12/83 n. 2266/U;

La sottoscritta con riferimento ai parametri sopra riportati, non ha reperito il valore dell'indice di fabbricabilità fondiario di riferimento. Anche la relativa richiesta presso l'ufficio tecnico comunale competente ha dato esito negativo, evidenziando solamente i dati già presenti nella documentazione di piano.

La sottoscritta ha dunque proceduto - secondo l'art. 6 del D.A. 20/12/83 n.2266/U - a determinare ex post l'indice fondiario applicato alla zona, esso risulta essere pari a : $i_f = 0,76 \text{ mc/mq}$ (coerente con le previsioni contenute nella variante allo strumento urbanistico nel frattempo decaduta).

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, in data 03/08/2023 la sottoscritta ha ricevuto tramite PEC la documentazione richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Portoscuso nel corso dell'accesso agli atti precedentemente eseguito presso l'edilizia privata, l'ufficio condono e lo sportello SUAPE.

Immobili 1 e 2.

Il fabbricato edificato sulla **particella 830 (C.F.), correlata con la particella 579 (F.3 del C.T.), cui fanno capo i subb. 10 e 12**, è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza di Costruzione rilasciata il 22/06/1973 - pratica edilizia 867 - e riferita al "*piano di espansione C1 settore EST*" (Allegato 33, da pag. 02 a pag. 05).

I lavori di costruzione si sono conclusi in data 19/12/1975 come riportato nella "*Dichiarazione di ultimata Costruzione*" (Allegato 33, pag.8), inoltre in un'ulteriore dichiarazione resa sempre dal Comune di Portoscuso, viene specificato (Allegato 33, pag.14) che:

l'indice di edificabilità fondiario applicato è pari a: $i_f = 2,33 \text{ mc/mq}$;

la superficie costruita è pari a: 530,00 mq;

il volume del fabbricato è pari a: 7.208 mc;

Nell'"*Allegato alla domanda di costruzione*" viene dichiarata una *superficie del lotto pari a 1992 mq* (Allegato 33, pag.30).

Il fabbricato è dotato di *Autorizzazione di Abitabilità* - pratica n.867 - rilasciata il 29/12/1975 (Allegato 33, pag. 13).

Per completezza si precisa che per l'edificio in questione venne depositata una seconda pratica edilizia alla quale seguì il rilascio del parere positivo da parte della Commissione Edilizia (pratica n. 867bis del 25/01/1982) finalizzata alla realizzazione di locali sottotetto. Il parere positivo rilasciato dalla Commissione Edilizia non si è poi concretizzato con il rilascio del titolo.

Le svariate interlocuzioni avute con il comune di Portoscuso non hanno permesso di poter prendere visione dello strumento urbanistico risalente all'epoca dell'edificazione (piano di fabbricazione o altro).

Nel corso del sopralluogo, la sottoscritta ha potuto prendere visione, esternamente, dell'intero fabbricato e successivamente delle due u.i. (sub 10 e 12) oggetto della presente procedura.

Il fabbricato risulta edificato all'interno del lotto con il fronte (corto) orientato a Sud in aderenza al confine con la part. 110 (F.3 al C.T.), mentre sui restanti lati risulta distanziato dai confini.

Il sopralluogo ha inoltre evidenziato che il fronte principale della costruzione (lato strada) presenta delle discrepanze rispetto al progetto autorizzato, consistenti in una diversa conformazione delle sporgenze e

delle rientranze della facciata. Tali variazioni incidono su tre delle quattro u.i. ubicate al primo piano del fabbricato e su due delle quattro che compongono i restanti piani. Si tratta in sostanza di modifiche geometriche e morfologiche che generano una differente conformazione planimetrica e globalmente danno origine anche ad una variazione di superficie e volume del fabbricato (circostanza che ha conseguenze, tra gli altri, sui subb. 10 e 12).

Tali variazioni incidono inoltre sullo sviluppo dei relativi balconi, con conseguente modifica della consistenza delle superfici non residenziali.

Tutti i balconi posti sul fronte ovest (nei diversi piani) sono stati realizzati con la medesima forma e il medesimo ingombro. Il progetto autorizzato, invece, prevedeva che solo il balcone sito al primo piano sul fronte ovest (cioè quello di pertinenza del sub 10), fosse conformato ad "L", interessando quindi anche il lato nord. Nella realtà questo schema è stato riproposto anche in tutti i piani soprastanti, con conseguente variazione delle superfici non residenziali delle diverse u.i. (tra le quali il sub 12).

Analogo discorso può essere fatto per tutti i balconi posti sul fronte est dell'edificio, dove lo sviluppo in lunghezza dei singoli balconi è stato reso uniforme mediante la riproposizione dello stesso schema sui diversi piani. Anche in questo caso la variazione comporta una modifica della consistenza delle superfici non residenziali che incide anche sul sub 12, come meglio rappresentato nel seguito.

Pertanto la sagoma dell'edificio, riportata nell'elaborato grafico di progetto allegato al titolo edilizio non è coerente con quanto rilevato sul posto. Si presume che tali difformità possano risalire all'edificazione e non ad un momento successivo. Si precisa inoltre che inevitabilmente tali differenze, determinano anche una variazione dei relativi prospetti.

Nel corso del sopralluogo è stata inoltre riscontrata la presenza di un locale caldaia, non indicato nel progetto autorizzato. Tale locale è ubicato al piano terra, in aderenza con l'atrio del vano scala A e i locali adibiti a cantina ad esso adiacenti.

La sottoscritta, ai fini delle verifiche di natura urbanistica, nel corso del sopralluogo del 25/01/2024, ha esteso il rilievo metrico alle dimensioni complessive del fabbricato, misurando il lato lungo dell'edificio, che è risultato essere pari a 48,34 m invece che 47,20 m come indicato in progetto; ha inoltre determinato le dimensioni delle porzioni del fronte principale più avanzate rispetto al resto della facciata. Tale misurazione è riferita ad un allineamento che riguarda i soli piani in elevazione e pertanto, constatato che le porzioni più avanzate della facciata risultano allineate con l'asse di specifici pilastri, rilevabili al piano pilotis, la sottoscritta ha appurato che le sporgenze hanno una lunghezza pari a circa 6,55 m e sono profonde (inteso come "avanzamento rispetto alla facciata") circa 1,35 m.

La verifica ha inoltre interessato la misurazione delle altezze nette relative ai diversi piani. Tale riscontro è stato effettuato all'interno del vano scala, unica zona in cui era possibile rilevare tutti gli interpiani.

Le altezze nette indicate in progetto sono pari a 2,80 m al piano pilotis e 2,95 m in corrispondenza dei piani in elevazione, mentre lo spessore dei solai pari a 0,30 m. Il rilievo ha confermato l'altezza netta di progetto, relativa al piano primo, mentre quella relativa al piano pilotis è risultata pari a 2,70 m, invece quella dei piani 2-3 e 4 è risultata essere pari a 2,90 m.

Poiché non è stato possibile rilevare lo spessore dei solai, la sottoscritta ha considerato lo stesso previsto in progetto (pari a 30 cm), in quanto congruo con la tipologia di edificio e la stratigrafie dei solai degli anni '70, e ha proceduto al ricalcolo della superficie coperta e della volumetria dell'edificio.

La superficie coperta è risultata essere pari a 551,84 mq.

Il volume, calcolato secondo le modalità indicate nel Regolamento Edilizio del Comune di Portofino (art. 3) e del D.A. 20/12/83 n°2266/U (c.d. *Decreto Floris*), risulta come riportato nel seguito:

Volume dei piani in elevazione è pari a $551,84 \text{ mq} \times 12,85 \text{ m} = 7.091,17 \text{ mc} < 7.208 \text{ mc}$ (indicati in progetto), la differenza è di 116,83 mc.

La superficie del piano terra è pari a $136,40 \text{ mq} < 137,96 \text{ mq}$ corrispondente al 25% della superficie coperta

Volume del piano terra: $136,40 \text{ mq} \times 2,70 \text{ m} = 375,44 \text{ mc}$

La volumetria del fabbricato risulta essere inferiore rispetto a quella indicata in progetto.

Inoltre, visto l'indice fondiario previsto dal PUC, pari a $if=0,76 \text{ mc/mq}$, considerata la superficie del lotto indicata nel progetto autorizzato (come riportato all'Allegato 33, pag.30), pari a:

S.lotto= 1.992 mq

la volumetria massima edificabile risulta essere pari a:

$V_{\max} = 0,76 \text{ mc/mq} \cdot 1.992 \text{ mq} = 1.517,90 \text{ mc} (< 7.091,17 \text{ mc} = \text{volumetria calcolata})$

La differenza è pari a $7.091,17 \text{ mc} - 1.517,90 \text{ mc} = 5.573,27 \text{ mc}$ e rappresenta la volumetria in eccesso rispetto a quella massima edificabile sul lotto.

Tale evidenza riguarda la globalità dell'edificio.

Allo stesso modo, analizzando la volumetria riportata nella documentazione di progetto, in relazione alla superficie del lotto di pertinenza (anche questa indicata nella documentazione progettuale), risulta che l'indice di fabbricabilità fondiario effettivamente utilizzato è pari a:

$if = 7.208 \text{ mc} / 1992 \text{ mq} = 3,62 \text{ mc/mq}$

quindi maggiore rispetto a quello riportato nella *dichiarazione resa dal Comune di Portoscuso* (rif.prot.8329/89) e nell'"*Allegato alla domanda di costruzione*" (Allegato 33, pag.14, pag.30), pari a $2,33 \text{ mc/mq}$. Tuttavia, la volumetria dichiarata nel progetto autorizzato (pari a 7.208 mc) risulta sia stata interamente autorizzata.

Nelle more dell'analisi urbanistica - particolarmente articolata - in data 05/02/2024 la sottoscritta ha inoltre richiesto ad Agenzia delle Entrate Riscossioni di conoscere la data esatta del credito per il quale l'Ente è creditore intervenuto (la documentazione presente nel fascicolo, riporta l'estratto di ruolo da cui si evince che l'anno di riferimento è il 2003) al fine di verificare - in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni - la possibilità di procedere - eventualmente - con l'apertura dei termini per la presentazione di istanza di condono, qualora tali crediti siano anteriori al 02/10/2003 e visto che l'edificio è antecedente al 31 marzo 2003 (nello specifico i lavori si sono conclusi il 19/12/1975). L'esito della verifica svolta dall'Agenzia delle Entrate è stato negativo, infatti nessuno dei crediti iscritti dall'Agenzia (inseriti nell'estratto di ruolo), ha esigibilità anteriore al 02/10/2003.

In ogni caso, se anche le ragioni del credito sopra menzionate fossero antecedenti al 02/10/2003, per l'edificio non sarebbe possibile usufruire della riapertura dei termini del condono, in quanto, in base all'art.32 commi 25¹ e ss. del D.L. 30/09/2003 n.269, convertito dalla Legge 24/11/2003 n.326, la volumetria della costruzione nel suo complesso è superiore ai 3.000 mc posti come limite.

Pertanto, le difformità riscontrate non risultano sanabili mediante la procedura di condono edilizio e tantomeno lo sono ai sensi dell'art.36 del D.P.R 380/2001 mediante la sanatoria con procedura di accertamento conformità. Il fabbricato risulta essere parzialmente abusivo e non sanabile.

La sottoscritta pertanto ha proceduto alla stima dell'immobile sulla base del valore d'uso.

Ad ogni buon conto, si riporta comunque, nel seguito, anche l'analisi delle difformità riscontrate sulle singole u.i. e si propone trattazione separata per i due subalterni, in particolare:

immobile 1 - appartamento contraddistinto dal subalterno 10:

Il sopralluogo ha evidenziato:

- una maggior lunghezza del balcone individuato come balcone 1 (conformato ad L) riscontrabile nella pianta del rilievo effettuato dalla sottoscritta. La differenza è risultata essere pari a 0,30 m e riguarda lo sviluppo lungo il fronte Nord Ovest, oltre che la variazione di forma connessa con la differente conformazione del fronte principale (anche con riferimento alla modifica del prospetto). La superficie non residenziale del balcone 1, risulta essere:
 - S_{nr} da rilievo: 26,86 mq
 - S_{nr} di progetto: 27,25 mq

¹ "25. Le disposizioni di cui ai capi IV e V della *legge 28 febbraio 1985, n. 47*, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'*articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724*, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originario, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi."

- una variazione lineare in aumento della "porzione" di fronte orientato lungo l'asse N-S del fabbricato - corrispondente all'u.i. (che concorre a generare l'incremento della lunghezza del fronte dell'edificio, come meglio riportato nella descrizione generale dell'edificio) - per un totale di 11,96 m invece che 11,85 m come da progetto autorizzato;
- una differente forma geometrica del fronte principale dell'edificio (consistente in una diversa conformazione delle sporgenze e delle rientranze) che ha ripercussioni anche riguardo il soggiorno della casa, come già descritto più sopra. Nello specifico, l'ambiente è stato ampliato (in corrispondenza del vuoto adiacente al divisore con l'abitazione confinante) mentre il restante fronte del soggiorno - rappresentato nella pianta di progetto in posizione più avanzata di circa 0,50 m, rispetto all'allineamento con la camera da letto n.1 - risulta esser stato allineato al resto della facciata;
- una differente forma geometrica del disimpegno n.1 del soggiorno e della cucina della casa, a scapito del pianerottolo di piano. Nello specifico, il disimpegno n.1 si amplia per circa 0,65 m a scapito della dimensione maggiore del pianerottolo, mentre il soggiorno e la cucina riducono le dimensioni dello stesso secondo la sua dimensione minore, la cui larghezza passa da 1,50 m indicati nel progetto a 1,25 m rilevati nel corso del sopralluogo;
- con riferimento all'intera u.i., globalmente è stato riscontrato un leggero incremento della superficie lorda, nello specifico risulta:
 - *Sup. lorda da progetto (S_{lp}) = 122,41 mq*
- *Sup. lorda da rilievo (S_{lr}) = 127,36 mq*, riguardo tale valore è opportuno evidenziare che l'incremento di superficie non è avvenuto tutto verso l'esterno ma - come già più sopra descritto - in parte a scapito del pianerottolo di distribuzione delle u.i. per un totale di 1,68 mq.

Immobile 2 - appartamento contraddistinto dal subalterno 12

Il sopralluogo ha evidenziato:

- una differente conformazione del balcone individuato come "balcone 1" nella planimetria del rilievo. La variazione consiste nell'estensione del balcone posto lungo il fronte principale e la sua prosecuzione lungo il fronte nord. Il balcone 1 presenta, pertanto, una conformazione ad "L" (sul prospetto ovest e nord) in luogo di un semplice sviluppo lineare su unico fronte. La superficie non residenziale del balcone 1, risulta essere:
 - *S_{nr} da rilievo: 26,40 mq;*
 - *S_{nr} di progetto: 5,06 mq;*
- un differente sviluppo del balcone individuato come "balcone 2" nella planimetria di rilievo, il quale passa dalla lunghezza di progetto circa 4,35 m (e posizione fronte cucina e w.c.) a circa 10,75 m, con fronte pari all'intero sviluppo dell'abitazione sul prospetto posteriore. La superficie non residenziale del "balcone 2" è pertanto:
 - *S_{nr} da rilievo: 15,60 mq;*
 - *S_{nr} di progetto: 6,52 mq;*
- una variazione lineare in aumento della "porzione" di fronte orientato lungo l'asse N-S del fabbricato - corrispondente all'u.i. (che concorre a generare l'incremento della lunghezza del fronte dell'edificio, come meglio riportato nella descrizione generale dell'edificio) - per un totale di 11,96 m invece che 11,85 m come da progetto autorizzato;
- una differente forma geometrica del fronte principale dell'edificio (consistente in una diversa conformazione delle sporgenze e delle rientranze) che interessa il soggiorno della casa, come già descritto più sopra. Nello specifico, l'ambiente è stato ampliato in corrispondenza del vuoto adiacente al divisore con l'abitazione adiacente, mentre il restante fronte del soggiorno, rappresentato nella pianta di progetto più avanzato, di circa 1,50 m, rispetto all'allineamento con la camera da letto 1 risulta esser stato allineato al resto della facciata;
- una differente forma geometrica del disimpegno n.1 del soggiorno e della cucina della casa, a scapito del pianerottolo di piano. Nello specifico il disimpegno n.1 si estende per circa 0,70 m secondo la dimensione maggiore del pianerottolo, mentre il soggiorno e la cucina riducono le

dimensioni dello stesso secondo la sua dimensione minore, la cui larghezza passa da 1,50 m indicati nel progetto a 1,30 m rilevati nel corso del sopralluogo;

Con riferimento all'intera u.i. risulta:

- Superficie lorda da progetto (S_{lp}) = 127,09 mq
 - Superficie lorda da rilievo (S_{lr}) = 127,17 mq.
- Riguardo tale valore è opportuno evidenziare che l'incremento di superficie non è avvenuto tutto verso l'esterno ma, come già più sopra descritto, in parte a scapito del pianerottolo di distribuzione delle u.i., per un totale di 1,70 mq.

Immobili 3, 4 e 5

Il fabbricato edificato sulla particella 625 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 826 (F.3 del C.F.), a cui fanno capo i sub 15, 17, 23 è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza di Costruzione di cui alla pratica edilizia 926 rilasciata il 18/12/1973 (Allegato 34).

Successivamente è stata presentata una variante in corso d'opera a cui ha seguito il rilascio della Licenza di Costruzione n.1371 del 06/03/1979, pratica edilizia 1429/1978 (Allegato 35).

I lavori di costruzione si sono conclusi in data 20/09/1979 come riportato nella Certificazione rilasciata dal Comune di Portoscuso in data 31/01/1982.

La superficie del lotto indicata nella *dichiarazione di opere edili* è pari a 900 mq, mentre la volumetria edificata è pari a 7.093 mc + 499 mc al piano pilotis.

Il fabbricato è dotato di Autorizzazione di abitabilità, pratica n.926/1429 datata 18/01/1980.

Si evidenzia inoltre che il fabbricato realizzato sulla particella 625 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 826 (F.3 del C.F.) è stato assoggettato ad un atto di *"convenzione per concessione relativa ad interventi di edilizia convenzionata"* datato 26/02/1979 avente una durata di validità di anni 25 e pertanto scaduto in data 27/02/2004.

L'edificazione dell'immobile 6 è avvenuta successivamente.

immobile 6

L'u.i. corrispondente al sub 27, facente parte del fabbricato edificato sulla particella 625 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 826 (F.3 del C.F.), è stata realizzata a seguito dell'intervento di trasformazione attuato al piano sottotetto della costruzione (già autorizzato con la Licenza di Costruzione sopra menzionata e successiva variante), ove i locali destinati a cantina sono stati tramutati in abitazione, dando luogo a n. 4 u.i. (per una *superficie complessiva pari a 222 mq*) di cui due accessibili dal vano scala A e due dal vano scala B.

La trasformazione è stata formalizzata tramite la presentazione della pratica di condono edilizio ai sensi Legge 47/1985 prot.2471/1-4-1986, n. progressivo: 0220054206/2, pratica n.210/c, intestata a [REDACTED], allo stato attuale non ancora conclusa con il rilascio del titolo autorizzativo.

In data 20/09/2023 la sottoscritta ha richiesto tramite PEC all'ufficio tecnico del Comune di Portoscuso l'evidenza dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, nonostante i successivi solleciti l'ufficio condono del comune non ha fornito un riscontro alla sottoscritta.

Per quanto riguarda la verifica delle singole u.i. oggetto della procedura, inserite nel fabbricato si evidenzia quanto segue.

immobile 3 - appartamento contraddistinto dal subalterno 15 (part.826, F.3 del C.F.)

Il sopralluogo ha evidenziato delle lievi differenze nella posizione di alcuni tramezzi. Nello specifico uno spostamento di 20 cm del tramezzo che separa il bagno dal disimpegno (di conseguenza la profondità del servizio igienico è passata da 2,30 m a 2,50 m) oltre ad una variazione nell'allineamento della porta della camera da letto 2 con il setto murario che la separa dal bagno, con uno spostamento pari a circa 40 cm. Si tratta di modifiche interne che non alterano la conformità urbanistica del bene, tuttavia necessitano di essere sanate mediante una pratica di "mancata SCIA" ai sensi dell'art.14 della L.R. 23/1985, per cui si stima un onorario per il tecnico professionista, al lordo degli oneri fiscali e previdenziali, approssimabili a € 1.500,00 e altri € 500,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale, oltre che per la sanzione amministrativa pari a € 500,00.

Le differenze dimensionali relative all'abitazione e alla cantina di pertinenza (sita al piano terra), in termini di altezza, distacchi superficie e volumetria, non eccedono rispetto al 2% di tolleranza dimensionale così come definito dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 7bis della L.R. 23/1985.

immobile 4 - appartamento contraddistinto dal subalterno 17 (part.826, F.3 del C.F.)

Il sopralluogo ha evidenziato delle lievi differenze nella posizione di alcuni tramezzi, nello specifico uno spostamento di 20 cm del tramezzo che separa il bagno dal disimpegno, pertanto la profondità del servizio igienico è passata da 2,30 m a 2,50 m, oltre che una variazione nell'allineamento della porta della camera da letto 2 con il setto murario che la separa dal bagno, con uno spostamento pari a circa 40 cm. Si tratta di modifiche interne che non alterano la conformità urbanistica del bene, tuttavia necessitano di essere sanate mediante una pratica di "mancata SCIA" ai sensi dell'art.14 della L.R. 23/1985, per cui si stima un onorario del tecnico professionista incaricato del disbrigo della pratica, al lordo degli oneri fiscali e previdenziali, approssimabili a € 1.500,00 e altri € 500,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale, oltre che per la sanzione amministrativa pari a € 500,00.

Le differenze dimensionali relative all'abitazione e alla cantina di pertinenza (sita al piano terra), in termini di altezza, distacchi superficie e volumetria, non eccedono rispetto al 2% di tolleranza dimensionale così come definito dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 7bis della L.R. 23/1985.

immobile 5 - appartamento contraddistinto dal subalterno 23 (part.826, F.3 del C.F.)

Il sopralluogo ha evidenziato delle lievi differenze nella posizione di alcuni tramezzi, nello specifico uno spostamento di 20 cm del tramezzo che separa il bagno dal disimpegno, pertanto la profondità del servizio igienico è passata da 2,30 m a 2,50 m, oltre che una variazione nell'allineamento della porta della camera da letto 2 con il setto murario che la separa dal bagno, con uno spostamento pari a circa 40 cm. Si tratta di modifiche interne che non alterano la conformità urbanistica del bene, tuttavia necessitano di essere sanate mediante una pratica di "mancata SCIA" ai sensi dell'art.14 della L.R. 23/1985, per cui si stima un onorario del tecnico professionista incaricato del disbrigo della pratica, al lordo degli oneri fiscali e previdenziali, approssimabili a € 1.500,00 e altri € 500,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale, oltre che per la sanzione amministrativa pari a € 500,00.

Le differenze dimensionali relative all'abitazione e alla cantina di pertinenza (sita al piano terra), in termini di altezza, distacchi superficie e volumetria, non eccedono rispetto al 2% di tolleranza dimensionale così come definito dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 7bis della L.R. 23/1985.

immobile 6 - appartamento contraddistinto dal subalterno 27 (part.826, F.3 del C.F.).

Le operazioni peritali relative al sub. 27 sono state sospese in data 11/01/2024 stante – a causa della carezza di informazioni agli atti e alla incompletezza delle documentazioni catastale e urbanistica - l'impossibilità materiale di stabilire quale tra gli immobili ubicati al 5 piano (tutti afferenti ad [REDACTED]) sia quello oggetto del pignoramento.

In ogni caso, per l'intero 5 piano del fabbricato risulta presente una pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47, protocollo n.24/71/1-4-86 n.0220054206, prot. 2481/1-4-86 intestata a [REDACTED], ma il relativo titolo edilizio in sanatoria non è mai stato rilasciato.

La pratica fa riferimento a diversi fabbricati edificati dalla [REDACTED], come evidenziato nella "dichiarazione sostitutiva di atto notorio" a firma del Sig. [REDACTED] e precisamente siti nella:

- Traversa di via Asproni 2;
- Traversa di via Asproni 6;
- Traversa di via Asproni 8;
- via Dante 69.

Inoltre in relazione alla pratica 210/c (corrispondente al fabbricato su cui insiste l'immobile n.6) il tecnico del comune, in uno scambio di comunicazioni con la società [REDACTED], prot. c_g922-0009920 del 24/06/2022, confermava che le pratiche registrate con i n. 210/c (in cui insiste l'immobile 6), 210d e 210/2 sarebbero state definite con l'integrazione documentale richiesta nella comunicazione del 23/05/2018 n.8214.

La comunicazione del 23/05/2018 n.8214 riporta le indicazioni relative alle integrazioni documentali e in termini di oneri economici, necessarie per gli immobili siti in Via Oristano, Via Iglesias e Via Dante. Gli oneri riepilogati nella comunicazione tuttavia sono riferiti in maniera cumulativa ai tre fabbricati.

La sottoscritta, oltre ad aver richiesto a mezzo PEC un aggiornamento all'Ufficio condono del Comune di Portoscuso, in data 20/02/2024 si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Portoscuso al fine di effettuare degli approfondimenti in merito, è stato poi fissato un secondo appuntamento per il 05/03/2024, a cui ha seguito l'invio di una ulteriore richiesta scritta finalizzata al ricalcolo degli oneri per il solo edificio in cui ricade l'immobile 6. Il Comune non ha tuttavia fornito un riscontro a quanto richiesto.

QUESITO N.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;

I beni pignorati possono essere venduti in più lotti, sulla base degli identificativi catastali, come sotto riportato:

LOTTO N.1: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 1", consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 6, piano 1, interno 1, scala B, distinto al C.F. foglio 3, mappale 830, subalterno 10, categoria A/2, vani 7;*

LOTTO N.2: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 2", consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 6, piano 2, interno 3, scala B, distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 830, subalterno 12, categoria A/2, vani 7;*

LOTTO N.3: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 3", consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piani T-1, interno 3, scala B, distinto al C.F. foglio 3, mappale 826, subalterno 15, categoria A/2, vani 5,5. Costituisce pertinenza dell'immobile (come già descritto al quesito 6) un locale cantina ubicato al piano terra della costruzione.*

LOTTO N.4: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 4", consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piani T-2, interno 5, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 17, categoria A/2, vani 5,5. Costituisce pertinenza dell'immobile (come già descritto al quesito 6) un locale cantina ubicato al piano terra della costruzione.*

LOTTO N.5: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 5", consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piani T-4, interno 11, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 23, categoria A/2, vani 5,5. Costituisce pertinenza dell'immobile (come già descritto al quesito 6) un locale cantina ubicato al piano terra della costruzione.*

LOTTO N.6: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 6", consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piano 5, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 27, categoria A/2, vani 4;*

Le operazioni peritali relative al Lotto n.6 sono state sospese in data 11/01/2024 stante l'impossibilità di stabilire con certezza quale tra gli immobili ubicati al 5 piano, è quello oggetto del pignoramento.

QUESTITO N.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;

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura sono pignorati per intero.

LOTTO N.1: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 1", consistente in ; *Appartamento in Comune di Portofino (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 6, piano 1, interno 1, scala B, distinto al C.F. foglio 3, mappale 830, subalterno 10, categoria A/2, vani 7.*

Il bene risulta al 100% di proprietà della SOCIETÀ' [REDACTED].

L'immobile non è divisibile in natura, la consistenza dello stesso è tale da non consentire un'operazione di frazionamento, ad esso inoltre non si applica quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 in quanto non costituisce unità culturale, né fondo agricolo, o unità poderali.

LOTTO N.2: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 2", consistente in; *Appartamento in Comune di Portofino (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 6, piano 2, interno 3, scala B, distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 830, subalterno 12, categoria A/2, vani 7.*

Il bene risulta al 100% di proprietà della SOCIETÀ' [REDACTED].

L'immobile non è divisibile in natura, la consistenza dello stesso è tale da non consentire un'operazione di frazionamento, ad esso inoltre non si applica quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 in quanto non costituisce unità culturale, né fondo agricolo, o unità poderali.

LOTTO N.3: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 3", consistente in; *Appartamento in Comune di Portofino (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piano 1, interno 3, scala B, distinto al C.F. foglio 3, mappale 826, subalterno 15, categoria A/2, vani 5,5. Costituisce pertinenza dell'immobile un locale cantina ubicato al piano terra della costruzione.*

Il bene risulta al 100% di proprietà della SOCIETÀ' [REDACTED].

L'immobile non è divisibile in natura, la consistenza dello stesso è tale da non consentire un'operazione di frazionamento, ad esso inoltre non si applica quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 in quanto non costituisce unità culturale, né fondo agricolo, o unità poderali.

LOTTO N.4: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 4", consistente in; *Appartamento in Comune di Portofino (SU – provincia catastale CA), sito in Via G. Asproni n. 7, piano 2, interno 5, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 17, categoria A/2, vani 5,5. Costituisce pertinenza dell'immobile un locale cantina ubicato al piano terra della costruzione.*

Il bene risulta al 100% di proprietà della SOCIETÀ' [REDACTED].

L'immobile non è divisibile in natura, la consistenza dello stesso è tale da non consentire un'operazione di frazionamento, ad esso inoltre non si applica quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 in quanto non costituisce unità culturale, né fondo agricolo, o unità poderali.

LOTTO N.5: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 5", consistente in; *Appartamento in Comune di Portofino (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piano 4, interno 11, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 23, categoria A/2, vani 5,5. Costituisce pertinenza dell'immobile un locale cantina ubicato al piano terra della costruzione.*

Il bene risulta al 100% di proprietà della SOCIETÀ' [REDACTED].

CTU: R.G.E. 313/22

31

L'immobile non è divisibile in natura, la consistenza dello stesso è tale da non consentire un'operazione di frazionamento, ad esso inoltre non si applica quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 in quanto non costituisce unità culturale, né fondo agricolo, o unità poderali.

LOTTO N.6: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 6", consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piano 5, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 27, categoria A/2, vani 4.*

Il bene risulta al 100% di proprietà della SOCIETÀ' [REDACTED].

Le operazioni peritali relative al Lotto n.6 sono state sospese in data 11/01/2024 stante l'impossibilità di stabilire con certezza quale tra gli immobili ubicati al 5 piano, è quello oggetto del pignoramento.

QUESITO N.9

ACCERTI SE IL BENE È "LIBERO" OPPURE "OCCUPATO DAL DEBITORE E SUOI FAMILIARI" (E, DI REGOLA, SARÀ PERCIÒ CONSIDERATO "LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO") OPPURE "OCCUPATO DA TERZI"; IN TALE ULTIMO CASO OCCORRE INDICARE: IL TITOLO VANTATO DAL TERZO; LA DATA DI REGISTRAZIONE DELLA LOCAZIONE E IL CORRISPETTIVO (SE CORRISPONDE ANCHE DOPO IL PIGNORAMENTO E COME DEPOSITATO NELL'INTERESSE DEI CREDITORI) ESPRIMENDO UN GIUDIZIO DI CONGRUITÀ/INCONGRUITÀ DEL CANONE FISSATO (ED INDICANDO IL DEPREZZAMENTO SUBITO DALL'IMMOBILE IN CASO DI OFFERTA IN VENDITA CON LOCAZIONE IN CORSO); LA PRIMA DATA DI SCADENZA UTILE PER L'EVENTUALE DISDETTA (E QUALORA TALE DATA SIA PROSSIMA, DARNE TEMPESTIVA INFORMAZIONE AL CUSTODE E AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE); L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO (ALLEGARE COPIA DI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI O ESIBITI);

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, la sottoscritta ha avuto evidenza che:

LOTTO N.1: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 1" consistente in: *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 6, piano 1, interno 1, scala B, distinto al C.F. foglio 3, mappale 830, subalterno 10, categoria A/2, vani 7;*

La sottoscritta nel corso del sopralluogo effettuato il 28/12/2023 ha accertato che l'immobile è libero.

Si evidenzia tuttavia che, probabilmente a causa di un errore materiale, esiste un contratto di locazione che fa riferimento al sub 10 ma l'immobile effettivamente abitato dall'affittuario non è il sub 10.

Si allega copia del contratto di locazione fornito dall'Avv. [REDACTED] (Allegato 40 pag.09).

In data 08/11/2023 la sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti verso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Cagliari al fine di avere evidenza, relativamente agli immobili staggiti, della presenza di contratti di locazione registrati, il riscontro ricevuto è datato 19/12/2023 e sulla base degli elementi a disposizione per la ricerca, non sono risultati essere ancora in corso contratti di locazione stipulati da [REDACTED], riferiti agli immobili oggetto della procedura (Allegato 39).

LOTTO N.2: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 2": consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via G. Iglesias n. 6, piano 2, interno 3, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 830, subalterno 12, categoria A/2, vani 7;*

La sottoscritta nel corso del sopralluogo effettuato il 05/12/2023 ha accertato che l'immobile è libero da persone anche se ingombro degli effetti personali appartenuti all'affittuario precedentemente presente nell'abitazione, l'accesso all'u.i. è avvenuto alla presenza dell'avv. [REDACTED] la quale detiene copia delle chiavi di accesso.

Sull'immobile secondo quanto appreso sempre dall'avv. [REDACTED] si è conclusa la procedura di sfratto esecutivo avviata dalla [REDACTED].

In data 08/11/2023 la sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti verso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Cagliari al fine di avere evidenza, relativamente agli immobili staggiti, della presenza di

contratti di locazione registrati, il riscontro ricevuto è datato 19/12/2023 e sulla base degli elementi a disposizione per la ricerca, non sono risultati essere ancora in corso contratti di locazione stipulati da [REDACTED], riferiti agli immobili oggetto della procedura (Allegato 39).

LOTTO N.3: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 3": consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piani T-1, interno 3, scala B, distinto al C.F. foglio 3, mappale 826, subalterno 15, categoria A/2, vani 5,5. Costituisce pertinenza dell'immobile un locale cantina ubicato al piano terra della costruzione contraddistinto dal n. 3.*

La sottoscritta nel corso del sopralluogo effettuato il 13/12/2023 ha accertato che l'immobile è locato, il contratto di locazione è stato stipulato in data 01/04/2015, la durata del contratto è di 4 anni a partire appunto dal 01/04/2015 sino al 31/03/2019 e prevede il rinnovo tacito per ulteriori quattro anni in assenza di disdetta, e successivi ulteriori rinnovi sempre di quattro anni in quattro anni in mancanza di disdetta, quest'ultima prevede un preavviso di almeno 6 mesi rispetto alla data di scadenza. Si allega copia del contratto di locazione fornito dal locatario (Allegato 41).

Il canone di locazione applicato è pari a 290,00 €/mese con aggiornamento automatico previsto a partire dal mese successivo alla sottoscrizione nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatosi rispetto al mese precedente a quello di inizio del contratto.

Il canone di locazione, per l'evidenza avuta dalla sottoscritta sino alla data del sopralluogo è stato corrisposto a favore della società [REDACTED].

Il canone di locazione stabilito nel contratto risulta congruo, si evidenzia che la valutazione OMI riferita ai canoni di locazione in zona B1/Centrale/CENTRO STORICO per le abitazioni di tipo economico, va da un minimo di 2,50 €/mq/mese ad un massimo di 3,20 €/mq/mese, quello applicato al locatario alla data di sottoscrizione del contratto, rapportato alla superficie catastale risulta essere pari : $290,00/93,00 = 3,12$ €/mq/mese di poco al di sotto del valore massimo dell'OMI e comunque coerente con lo stato dell'u.i., le condizioni generali del fabbricato e il contesto periferico in cui esso è situato.

Si ritiene di non applicare alcun deprezzamento all'immobile posto in vendita con contratto di locazione in corso in quanto il canone applicato è coerente sia con i valori dell'OMI che con lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, pertanto non si intravede un danno per chi acquista.

In data 08/11/2023 la sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti verso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Cagliari al fine di avere evidenza, relativamente agli immobili staggiti, della presenza di contratti di locazione registrati, il riscontro ricevuto è datato 19/12/2023 e sulla base degli elementi a disposizione per la ricerca, non sono risultati essere ancora in corso contratti di locazione stipulati da [REDACTED], riferiti agli immobili oggetto della procedura (Allegato 39).

La prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta è fissata per il 01/05/2024.

Si precisa che la cantina assegnata al locatario dell'appartamento non corrisponde a quella indicata nella planimetria catastale come pertinenza dell'abitazione, essa è stata erroneamente associata ad altra u.i..

LOTTO N.4: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 4": consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piani T-2, interno 5, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 17, categoria A/2, vani 5,5. Costituisce pertinenza dell'immobile un locale cantina ubicato al piano terra della costruzione contraddistinto dal n. 5.*

La sottoscritta nel corso del sopralluogo effettuato il 13/12/2023 ha accertato che l'immobile è locato, il contratto di locazione è stato stipulato in data 01/01/2017, la durata del contratto è di 4 anni a partire appunto dal 01/01/2017 sino al 31/12/2020 e prevede il rinnovo tacito per ulteriori quattro anni in assenza di disdetta, e successivi ulteriori rinnovi sempre di quattro anni in quattro anni in mancanza di disdetta, quest'ultima prevede un preavviso di almeno 6 mesi rispetto alla data di scadenza.

Il canone di locazione è pari a 300,00 €/mese, con aggiornamento automatico previsto a partire dal mese successivo alla sottoscrizione nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatosi rispetto al mese precedente a quello di inizio del contratto.

Si allega copia del contratto di locazione fornito dal locatario (Allegato 42).

Il canone di locazione, per l'evidenza avuta dalla sottoscritta sino alla data del sopralluogo è stato corrisposto a favore della società [REDACTED].

Il canone di locazione stabilito nel contratto risulta congruo, si evidenzia che la valutazione OMI riferita ai canoni di locazione in zona B1/Centrale/CENTRO STORICO per le abitazioni di tipo economico, va da un minimo di 2,50 €/mq/mese ad un massimo di 3,20 €/mq/mese, quello applicato al locatario alla data di sottoscrizione del contratto, rapportato alla superficie catastale risulta essere pari : $300,00/94,00 = 3,19$ €/mq/mese di poco al di sotto del valore massimo dell'OMI e comunque coerente con lo stato dell'u.i., le condizioni generali del fabbricato e il contesto periferico in cui esso è situato.

In data 08/11/2023 la sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti verso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Cagliari al fine di avere evidenza, relativamente agli immobili staggiti, della presenza di contratti di locazione registrati, il riscontro ricevuto è datato 19/12/2023 e sulla base degli elementi a disposizione per la ricerca, non sono risultati essere ancora in corso contratti di locazione stipulati da [REDACTED], riferiti agli immobili oggetto della procedura (Allegato 39).

Si ritiene di non applicare alcun deprezzamento all'immobile posto in vendita con contratto di locazione in corso in quanto il canone di locazione applicato è coerente con i valori dell'OMI e con lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, pertanto non si intravede un danno per chi acquista.

La prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta era fissata per il 30/12/2024.

Si precisa che la cantina assegnata al locatario dell'appartamento non corrisponde a quella indicata nella planimetria catastale come pertinenza dell'abitazione, essa è stata erroneamente associata ad altra u.i./ in possesso della [REDACTED].

LOTTO N.5: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 5": consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piani T-4, interno 11, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 23, categoria A/2, vani 5,5. Costituisce pertinenza dell'immobile un locale cantina ubicato al piano terra della costruzione contraddistinto dal numero 11.*

La sottoscritta nel corso del sopralluogo effettuato il 13/12/2023 ha accertato che l'immobile è occupato, la persona che vi abita ha fornito copia del contratto di locazione in suo possesso, tuttavia nel contratto esibito di cui si allega copia (Allegato 43) risulta indicato il numero di subalterno 24 invece che il 23.

Dal contratto si evince che la durata è di 4 anni a partire dal 01/01/2019 sino al 31/12/2022 e prevede il rinnovo tacito per ulteriori quattro anni in assenza di disdetta. Successivamente si rinnoverà sempre di quattro anni in quattro anni in mancanza di disdetta, quest'ultima dovrà essere inoltrata a mezzo raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione è pari a 300,00 €/mese, con aggiornamento automatico previsto a partire dal mese successivi alla sottoscrizione nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatosi rispetto al mese precedente a quello di inizio del contratto.

Il canone di locazione, per l'evidenza avuta dalla sottoscritta sino alla data del sopralluogo è stato corrisposto a favore della società [REDACTED].

In data 08/11/2023 la sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti verso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Cagliari al fine di avere evidenza, relativamente agli immobili staggiti, della presenza di contratti di locazione registrati, il riscontro ricevuto è datato 19/12/2023 e sulla base degli elementi a disposizione per la ricerca, non sono risultati essere ancora in corso contratti di locazione stipulati da [REDACTED], riferiti agli immobili oggetto della procedura (Allegato 39).

Considerato che il numero di subalterno indicato nel contratto di locazione non corrisponde con quello dell'u.i. effettivamente abitata dall'affittuario, la sottoscritta non ha proceduto alla verifica circa la congruità del canone applicato.

Si precisa che la cantina assegnata al locatario dell'appartamento non corrisponde a quella indicata nella planimetria catastale come pertinenza dell'abitazione, essa è stata erroneamente associata ad altra u.i..

LOTTO N.6: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 6": consistente in;

Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piano 5, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 27, categoria A/2, vani 4;

Le operazioni peritali relative al Lotto n.6 sono state sospese in data 11/01/2024 stante l'impossibilità di stabilire con certezza quale tra gli immobili ubicati al 5 piano, è quello oggetto del pignoramento.

QUESITO N.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 quesito non si applica agli immobili oggetto della presente procedura, in quanto costituiscono beni appartenenti a società.

QUESITO N.11

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ;

Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici né storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N.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 SUDETTI TITOLI;

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N.13

DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;

La sottoscritta ha provveduto a stimare i beni oggetto del presente procedimento, nello specifico:

LOTTO N.1: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 1" consistente in: Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 6, piano 1, interno 1, scala B, distinto al C.F. foglio 3, mappale 830, subalterno 10, categoria A/2, vani 7;

La relazione di stima è individuata come Allegato n.46.

La superficie commerciale² dell'immobile è pari a mq 138,20 mq.

Si riporta nel seguito il dettaglio:

² La misurazione della superficie commerciale dell'u.i. è avvenuta al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi, considerando le murature in comune nella misura del 50%.

Tabella delle Superfici commerciali:			
descrizione	sup (mq)	coeff	commerciale (mq)
appartamento	127,36	1	127,18
balcone 1	26,86	0,25	6,72
balcone 2	16,44	0,25	4,11
totale:			138,19
totale arrotondato:			138,20

Il valore dell'immobile come riportato nella relazione di stima (Allegato n.46), risulta essere pari a € 65.576,00 corrispondente a: € 65.576,00 /138,20 mq = 474,50 €/mq, al lordo delle spese condominiali non saldate e della detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Considerate le difformità presenti sul fabbricato, così come rappresentate in risposta al quesito n. 6 la sottoscritta ha proceduto alla stima dell'immobile sulla base del valore d'uso, .

Stima del valore d'uso (immobile 1).

Considerato che l'immobile è risultato parzialmente abusivo e non sanabile e visto che le nullità di cui al comma 2 dell'art.40 della legge 47 del 28/02/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'art.46 del D.P.R. 380/2001) la vendita può avvenire ugualmente in sede esecutiva, purchè sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile viene pertanto calcolato come "valore d'uso".

Tale valore è inferiore rispetto al valore di mercato di un immobile conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico (come sopra calcolato), tuttavia non risulta gravato da decreto di demolizione.

Poiché le parziali difformità al titolo edilizio sono abbastanza diffuse, e considerate le tempistiche necessarie per arrivare all'emissione di un eventuale decreto di demolizione e al suo concretizzarsi, immobili come quello in questione hanno un proprio mercato e conservano un apprezzabile valore, in quanto appunto il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può ipotizzare, al fine del calcolo del valore d'uso, che l'immobile abbia ancora una vita utile pari ad almeno un ventennio.

La formula applicata per il calcolo del valore d'uso di un immobile destinato ad avere vita limitata è:

$$A_f = a \times (q^n - 1) / r$$

dove A_f è il valore finale del bene;

a è il reddito netto annuo;

q è il montante unitario;

n sono il numero di annualità;

r è il saggio di capitalizzazione;

Visto che il canone di locazione di un immobile sito nel medesimo fabbricato, ed avente le stesse caratteristiche del bene oggetto di stima, è noto ed è ritenuto congruo (pari a €/mese 350), avremo un canone locativo annuo lordo pari a: $350\text{€/mese} \times 12\text{mesi} = 4.200 \text{ €}$

a questo valore occorre dedurre le spese di gestione dell'immobile (per manutenzione, assicurazione, oneri fiscali), esso è stimato pari al 30%.

$$\text{Reddito netto annuo} = 4.200 - (4.200 \times 0,30) = 2.940 \text{ €}$$

Il saggio di capitalizzazione deve essere contenuto negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3%.

Applicando la formula per il calcolo del valore d'uso, avremo:

$$A_f = a \times (q^n - 1) / r = 2.940 \times (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 47.622,84 \text{ €}$$

All'importo stimato vanno dedotti gli oneri necessari per il saldo delle spese condominiali insolute, pari a € 510,51 (come dettagliato al quesito 14), inoltre si ritiene di applicare una riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e corrispondente a € 2.381,00.

Il valore dell'immobile al netto degli importi sopra indicati risulta essere pari a: $47.622,84 - 510,51 - 2.381,00 = 44.731,33\text{€}$, importo in cifra tonda pari a 44.700,00€.

LOTTO N.2: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 2": consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via G. Iglesias n. 6, piano 2, interno 3, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 830, subalterno 12, categoria A/2, vani 7;*

La relazione di stima è individuata come Allegato n.47.

La superficie commerciale¹ dell'immobile è pari a mq 138,50 mq.

Si riporta nel seguito il dettaglio:

Tabella delle Superfici commerciali:			
descrizione	sup (mq)	coeff	commerciale (mq)
appartamento	127,18	1	127,18
balcone 1	28,59	0,25	7,15
balcone 2	16,30	0,25	4,08
totale:			138,40
totale arrotondato:			138,50

Il valore dell'immobile come riportato nella relazione di stima (Allegato n.47), risulta essere pari a € 68.073,00, corrispondente a: € 68.073,00/138,50 mq = 491,50 €/mq, al lordo delle spese condominiali non saldate e della detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Considerate le difformità presenti sul fabbricato, così come rappresentate in risposta al quesito n. 6 la sottoscritta ha proceduto alla stima dell'immobile sulla base del valore d'uso.

Stima del Valore d'uso (immobile 2).

Considerato che l'immobile è risultato parzialmente abusivo e non sanabile e visto che le nullità di cui al comma 2 dell'art.40 della legge 47 del 28/02/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'art.46 del D.P.R. 380/2001) la vendita può avvenire ugualmente in sede esecutiva, purchè sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile viene pertanto calcolato come "valore d'uso".

Tale valore è inferiore rispetto al valore di mercato di un immobile conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico (come sopra calcolato), tuttavia non risulta gravato da decreto di demolizione.

Poiché le parziali difformità al titolo edilizio sono abbastanza diffuse, e considerate le tempistiche necessarie per arrivare all'emissione di un eventuale decreto di demolizione e al suo concretizzarsi, immobili come quello in questione hanno un proprio mercato e conservano un apprezzabile valore, in quanto appunto il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può ipotizzare, al fine del calcolo del valore d'uso, che l'immobile abbia ancora una vita utile pari ad almeno un ventennio.

La formula applicata per il calcolo del valore d'uso di un immobile destinato ad avere vita limitata è:

$$A_f = a \times (q^n - 1) / r$$

dove A_f è il valore finale del bene;

a è il reddito netto annuo;

q è il montante unitario;

n sono il numero di annualità;

r è il saggio di capitalizzazione;

Visto che il canone di locazione di un immobile sito nel medesimo fabbricato, ed avente le stesse caratteristiche del bene oggetto di stima, è noto ed è stato ritenuto congruo (pari a €/mese 350), avremo un canone locativo annuo lordo pari a: $350\text{€/mese} \times 12\text{mesi} = 4.200\text{€}$

a questo valore occorre dedurre le spese di gestione dell'immobile (per manutenzione, assicurazione, oneri fiscali), esso è stimato pari al 30%.

$$\text{Reddito netto annuo} = 4.200 - (4.200 \times 0,30) = 2940\text{€}$$

Il saggio di capitalizzazione deve essere contenuto negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3%.

Applicando la formula per il calcolo del valore d'uso, avremo:

$$A_f = a \times (q^n - 1) / r = 2.940 \times (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 47.622,84 \text{ €}$$

All'importo stimato vanno dedotti gli oneri necessari per il saldo delle spese condominiali insolute, pari a € 370,57 (come dettagliato al quesito 14), inoltre si ritiene di applicare una riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e corrispondente a € 2.381,00.

Il valore dell'immobile al netto degli importi sopra indicati risulta essere pari a: 47.622,84-€ 370,57 - 2.381,00 = 44.871,27€, importo in cifra tonda pari a 44.900,00€.

LOTTO N.3: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 3": consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piani T-1, interno 3, scala B, distinto al C.F. foglio 3, mappale 826, subalterno 15, categoria A/2, vani 5,5. Costituisce pertinenza dell'immobile un locale cantina ubicato al piano terra della costruzione contraddistinta dal n. 3.*

La superficie commerciale¹ dell'immobile è pari a mq 92,50 mq.

Si riporta nel seguito il dettaglio:

Tabella delle Superfici commerciali:			
descrizione	sup (mq)	coeff	commerciale (mq)
appartamento	88,25	1	88,25
balcone	10,38	0,30	3,11
cantina	4,44	0,25	1,11
totale:			92,47
totale arrotondato:			92,50

Il valore dell'immobile come riportato nella relazione di stima di cui all'Allegato n.48, risulta essere pari a € € 47.036,00 corrispondente a: € 47.036,00/92,50 mq = 508,50 €/mq .

Al valore sopra indicato si prevede inoltre di applicare una riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e corrispondente a € 2.351,80.

Inoltre andranno dedotte:

- le spese condominiali insolute risultano essere pari a € 14,37 (come dettagliato al quesito 14).
- i costi relativi alla pratica di mancata SCIA, corrispondenti a € 500 per la sanzione amministrativa, € 1.500 per la predisposizione della pratica edilizia da parte del tecnico incaricato e € 500,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un totale di € 2.500,00.

Il valore dell'immobile al netto degli importi sopra indicati risulta essere pari a 47.036,00- 2.351,80 - 14,37 - 2.500,00 = 42.169,83, importo in cifra tonda pari a 42.200,00 € .

LOTTO N.4: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 4": consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piani T-2, interno 5, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 17, categoria A/2, vani 5,5. Costituisce pertinenza dell'immobile un locale cantina ubicato al piano terra della costruzione contraddistinta dal n. 5.*

La superficie commerciale¹ dell'immobile è pari a mq 93,40 mq.

Si riporta nel seguito il dettaglio:

Tabella delle Superfici commerciali:			
descrizione	sup (mq)	coeff	commerciale (mq)
appartamento	89,16	1	89,16
balcone	10,28	0,30	1,56
cantina	4,68	0,25	1,17
totale:			93,41
totale arrotondato:			93,40

Il valore dell'immobile come riportato nella relazione di stima di cui all'Allegato n.49, risulta essere pari a € 49.362,00 corrispondente a: € 49.362,00 /93,40 mq = 528,50 €/mq .

Al valore sopra indicato si prevede inoltre di applicare una riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e corrispondente a € 2.468,10.

Inoltre andranno dedotte:

- le spese condominiali insolute risultano essere pari a € 15,98 (come dettagliato al quesito 14).
- i costi relativi alla pratica di mancata SCIA, corrispondenti a € 500 per la sanzione amministrativa, € 1.500 per la predisposizione della pratica edilizia da parte del tecnico incaricato e € 500,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un totale di € 2.500,00.

Il valore dell'immobile al netto degli importi sopra indicati risulta essere pari a: 49.362,00- 2.468,10-15,98 - 2.500,00 = 44.377,98€, importo in cifra tonda pari a 44.400,00€ .

LOTTO N.5: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 5": consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piani T-4, interno 11, scala B, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 23, categoria A/2, vani 5,5. Costituisce pertinenza dell'immobile un locale cantina ubicato al piano terra della costruzione contraddistinto dal numero 11.*

La superficie commerciale¹ dell'immobile è pari a mq 93,30 mq.

Si riporta nel seguito il dettaglio:

Tabella delle Superfici commerciali:			
descrizione	sup (mq)	coeff	commerciale (mq)
appartamento	89,16	1	89,16
balcone	10,28	0,3	3,08
cantina	4,35	0,25	1,09
totale:			93,33
totale arrotondato:			93,30

Il valore dell'immobile come riportato nella relazione di stima di cui all'Allegato n.50, risulta essere pari a € 51.408,00 corrispondente a: € 51.408,00 /93,30 mq = 551,00 €/mq .

Al valore sopra indicato si prevede inoltre di applicare una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e corrispondente a € 5.140,80.

Inoltre andranno dedotte:

- le spese condominiali insolute risultano essere pari a € 10,78 (come dettagliato al quesito 14).
- i costi relativi alla pratica di mancata SCIA, corrispondenti a € 500 per la sanzione amministrativa, € 1.500 per la predisposizione della pratica edilizia da parte del tecnico incaricato e € 500,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un totale di € 2.500,00.

Il valore dell'immobile al netto degli importi sopra indicati risulta essere pari a: 51.408,00 - 5.140,80 - 10,78 - 2.500,00 = 43.792,42 € importo in cifra tonda pari a 43.800,00€ .

LOTTO N.6: Corrispondente con l'immobile precedentemente denominato "immobile 6": consistente in; *Appartamento in Comune di Portoscuso (SU – provincia catastale CA), sito in Via Iglesias n. 7, piano 5, immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 826, subalterno 27, categoria A/2, vani 4;*

Le operazioni peritali relative al Lotto n.6 sono state sospese in data 11/01/2024 stante l'impossibilità di stabilire con certezza quale tra gli immobili ubicati al 5 piano, è quello oggetto del pignoramento.

QUESITO N.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

Per quanto riguarda gli immobili siti in Comune di Portoscuso - via Iglesias n.6, individuati catastalmente:

immobile/lotto 1): Appartamento censito al C.F. foglio 3, mappale 830, subalterno 10, piano primo interno 1 scala B, categoria A/2, vani 7, superficie catastale 144 mq;

In data 29/11/2023 la sottoscritta ha richiesto all'amministratrice di condominio una verifica circa le spese di pertinenza dell'u.i.. Il riscontro ricevuto è datato 30/11/2023 (Allegato 44) e da esso risulta che l'importo annuo delle spese fisse di gestione da ultimo bilancio relativo al periodo: 01/12/22-30/11/2023 è pari a €/anno 342,00 corrispondente a €/mese 28,50.

Inoltre allo stato attuale non sono presenti spese straordinarie già deliberate, né risultano intervenuti procedimenti giudiziari relativi all'u.i. oggetto del presente procedimento.

Le spese non saldate, riferite a dati di bilancio consuntivo dell'annualità dic.2021/nov.2022 e preventivo riferito all'annualità dic.2022/nov.2023, risultano essere:

u.i.	da bilancio consuntivo al 30/11/2022	da bilancio preventivo al 30/11/2023	totale
n.1 scala B	-168,51 €	-342,00	-510,51

immobile/lotto 2): Appartamento censito al C.F. foglio 3, mappale 830, subalterno 12, piano secondo interno 3 scala B, categoria A/2, vani 7;

In data 29/11/2023 la sottoscritta ha richiesto all'amministratrice di condominio una verifica circa le spese di pertinenza dell'u.i..

Il riscontro ricevuto è datato 30/11/2023 (Allegato 44) e da esso risulta che l'importo annuo delle spese fisse di gestione da ultimo bilancio relativo al periodo: 01/12/22-30/11/2023 è pari a €/anno 354,00 corrispondente a €/mese 29,50.

Inoltre allo stato attuale non sono presenti spese straordinarie già deliberate, né risultano intervenuti procedimenti giudiziari relativi all'u.i. oggetto del presente procedimento.

Le spese non saldate, riferite a dati di bilancio consuntivo dell'annualità dic.2021/nov.2022 e preventivo riferito all'annualità dic.2022/nov.2023, risultano essere:

u.i.	da bilancio consuntivo al 30/11/2022	da bilancio preventivo al 30/11/2023	totale
n.3 scala B	-16,57 €	-354,00	-1.010,51

Per quanto riguarda gli immobili siti in Comune di Portoscuso - via Iglesias n.7, individuati catastalmente:

immobile/lotto 3): Appartamento censito al C.F. foglio 3, mappale 826, subalterno 15, piano T-1, categoria A/2, vani 5,5;

In data 29/11/2023 la sottoscritta ha richiesto all'amministratore di condominio una verifica circa le spese di pertinenza dell'u.i.. Il riscontro da parte dell'amministratore è datato 05/02/2024 (Allegato 45) e da esso risulta che l'importo annuo delle spese fisse di gestione da ultimo bilancio relativo al periodo: 01/03/2023-29/02/2024 è pari a €/anno 223,30 corrispondente a €/mese 18,61.

Inoltre allo stato attuale non sono presenti spese straordinarie già deliberate, né risultano intervenuti procedimenti giudiziari relativi all'u.i. in questione.

Le spese non saldate risultano essere pari a € 14,37 e si riferiscono all'anno 2023.

immobile/lotto 4): Appartamento censito al C.F. foglio 3, mappale 826, subalterno 17, piano T-2, categoria A/2, vani 5,5;

In data 29/11/2023 la sottoscritta ha richiesto all'amministratore di condominio una verifica circa le spese di pertinenza dell'u.i.. Il riscontro da parte dell'amministratore è datato 05/02/2024 (Allegato 45) e da esso risulta che l'importo annuo delle spese fisse di gestione da ultimo bilancio relativo al periodo: 01/03/2023-29/02/2024 è pari a €/anno 223,30 corrispondente a €/mese 18,61.

Inoltre allo stato attuale non sono presenti spese straordinarie già deliberate, né risultano intervenuti procedimenti giudiziari relativi all'u.i. in questione.

Le spese non saldate risultano essere pari a € 15,98 e si riferiscono all'anno 2023.

immobile/lotto 5): Appartamento censito al C.F. foglio 3, mappale 826, subalterno 23, piano T-4, categoria A/2, vani 5,5;

In data 29/11/2023 la sottoscritta ha richiesto all'amministratore di condominio una verifica circa le spese di pertinenza dell'u.i.. Il riscontro da parte dell'amministratore è datato 05/02/2024 (Allegato 45) e da esso risulta che l'importo annuo delle spese fisse di gestione da ultimo bilancio relativo al periodo: 01/03/2023-29/02/2024 è pari a €/anno 223,30 corrispondente a €/mese 18,61.

Inoltre allo stato attuale non sono presenti spese straordinarie già deliberate, né risultano intervenuti procedimenti giudiziari relativi all'u.i. in questione.

Le spese non saldate risultano essere pari a € 10,78 e si riferiscono all'anno 2023.

immobile/lotto 6): Appartamento censito al C.F. foglio 3 part.826 subalterno 27, piano 5, categoria A/2, vani 4;

Le operazioni peritali relative al Lotto n.6 sono state sospese in data 11/01/2024 stante l'impossibilità di stabilire con certezza quale tra gli immobili ubicati al 5 piano del fabbricato, è quello oggetto del pignoramento.

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico la scrivente, convinta di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti assegnati, rimette all'ill.mo Giudice la presente relazione, composta da n°44 pagine dattiloscritte e n°52 allegati restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tabella sintetica dei valori di stima (al netto di oneri di regolarizzazione e condominiali):			
n. lotto/immobile	dati catastali	Sup. commerciale (mq)	Importo (€)
1	F. 3 part. 830 sub 10	138,20	44.700,00
2	F. 3 part. 830 sub 12	138,50	44.900,00
3	F. 3 part. 826 sub 15	92,50	42.200,00
4	F. 3 part. 826 sub 17	93,40	44.400,00
5	F. 3 part. 826 sub 23	93,30	43.800,00
6	F. 3 part. 826 sub 27	operazioni sospese	

1. Verbale di sopralluogo **immobile lotto 01** (censito al C.F. F.3 part.830 sub 10 – Portoscuso);
2. Verbale di sopralluogo **immobile lotto 02** (censito al C.F. F.3 part.830 sub 12 – Portoscuso);
3. Verbale di sopralluogo **immobile lotto 03** (censito al C.F. F.3 part.826 sub 15 – Portoscuso);
4. Verbale di sopralluogo **immobile lotto 04** (censito al C.F. F.3 part.826 sub 17 – Portoscuso);
5. Verbale di sopralluogo **immobile lotto 05** (censito al C.F. F.3 part.826 sub 23 – Portoscuso);
6. Verbale di sopralluogo **immobile lotto 06** (censito al C.F. F.3 part.826 sub 27 – Portoscuso);
7. Inquadramento territoriale fabbricato edificato sulla part. 830 (F.3 del C.F. - Portoscuso) - **riguardante gli immobili lotti 01 e 02;**
8. Inquadramento territoriale fabbricato edificato sulla part. 826 (F.3 del C.F. - Portoscuso) - **riguardante gli immobili lotti 03, 04, 05 e 06;**
9. Rilievo fotografico **immobile lotto 01** (censito al C.F. F.3 part.830 sub 10 – Portoscuso);
10. Rilievo fotografico **immobile lotto 02** (censito al C.F. F.3 part.830 sub 12 – Portoscuso);
11. Rilievo fotografico **immobile lotto 03** (censito al C.F. F.3 part.826 sub 15 – Portoscuso);
12. Rilievo fotografico **immobile lotto 04** (censito al C.F. F.3 part.826 sub 17 – Portoscuso);
13. Rilievo fotografico **immobile lotto 05** (censito al C.F. F.3 part.826 sub 23 – Portoscuso);
14. Rilievo fotografico immobile indicato dalla proprietà come **lotto 06** (censito al C.F. F.3 part.826 sub 27 – Portoscuso);
15. Rilievo metrico **immobile lotto 01** (censito al C.F. F.3 part.830 sub 10 – Portoscuso);
16. Rilievo metrico **immobile lotto 02** (censito al C.F. F.3 part.830 sub 12 – Portoscuso);
17. Rilievo metrico **immobile lotto 03** (censito al C.F. F.3 part.826 sub 15 – Portoscuso);
18. Rilievo metrico **immobile lotto 04** (censito al C.F. F.3 part.826 sub 17 – Portoscuso);
19. Rilievo metrico **immobile lotto 05** (censito al C.F. F.3 part.826 sub 23 – Portoscuso);
20. Rilievo metrico di tre delle quattro u.i. che costituiscono il 5 piano del fabbricato al fine di risalire all'**immobile lotto 06** (censito al C.F. F.3 part.826 sub 27 – Portoscuso);
21. Documentazione catastale **immobile lotto 01** sito in Portoscuso censito al C.F. F.3 part.830 sub 10 (visura storica per immobile, Planimetria catastale);
22. Documentazione catastale **immobile lotto 02** sito in Portoscuso censito al C.F. F.3 part.830 sub 12 (visura storica per immobile, planimetria catastale);
23. Documentazione catastale **immobile lotto 03** sito in Portoscuso censito al C.F. F.3 part.826 sub 15 (visura storica per immobile, planimetria catastale);
24. Documentazione catastale **immobile lotto 04** sito in Portoscuso censito al C.F. F.3 part.826 sub 17 (visura storica per immobile, planimetria catastale);
25. Documentazione catastale **immobile lotto 05** sito in Portoscuso censito al C.F. F.3 part.826 sub 23 (visura storica per immobile, planimetria catastale);
26. Documentazione catastale **immobile lotto 06** sito in Portoscuso censito al C.F. F.3 part.826 sub 27 (visura storica per immobile, planimetria catastale);
27. Estratto di mappa, visura storica area al C.T. F.3 part. 579 (corrispondente alla part.830 al C.F. - Portoscuso) – **immobili lotti 01 e 02;**
28. Elenco immobili presenti sull'area censita al C.F. F.3 part.830 - Portoscuso – **immobili lotti 01 e 02;**
29. Estratto di mappa e visura storica area al C.T. F.3 part. 625 (corrispondente alla part.826 C.F. - Portoscuso) – **immobili lotti 03, 04, 05 e 06;**
30. Elenco immobili presenti sull'area censita al C.F. F.3 part.826 - Portoscuso – **immobili lotti 03, 04, 05 e 06;**
31. Atto Notarile di acquisto dell'area censita al C.T. foglio 3 part. 579, corrispondente alla part.830 (foglio 3 al C.F.) – Portoscuso (su cui ricadono tra gli altri i sub 10 e 12) – **riferito agli immobili lotti 01 e 02;**
32. Atto Notarile di acquisto dell'area censita al C.T. foglio 3 part. 625, corrispondente alla part.826 (foglio 3 al C.F.) – Portoscuso (su cui ricadono tra gli altri i sub 15, 17, 23 e 27) - **riferito agli immobili lotti 03, 04, 05 e 06;**

33. Pratica edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato in Portoscuso sull'area censita al C.F. foglio 3 part. 830 (corrispondente alla part. 579 al C.T.) – **riferita agli immobili lotti 01 e 02**, consistente in:

- Licenza di costruzione pratica n. 867 rilasciata il 22/06/1973;
- Domanda per ottenere l'autorizzazione di abitabilità;
- Dichiarazione di ultimata costruzione;
- Certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato;
- Autorizzazione di abitabilità pratica n.867 rilasciata il 29/12/1975;
- Dichiarazione resa dal Comune di Portoscuso prot. n.5329/89 del 10/07/1989;
- Relazione tecnica di progetto;
- Tavola grafica di progetto;
- Richiesta di licenza per opere edilizie e allegato alla domanda;

34. Pratica edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sito in Portoscuso sull'area censita al C.F. foglio 3 part. 826 (corrispondente alla part. 579 al C.T.) – **riferita agli immobili lotti 03, 04, 05**, consistente in:

- Licenza di costruzione pratica n. 926 rilasciata il 28/12/1973;
- Denuncia di inizio lavori per nuova costruzione n. 926 del 30/12/1973;

35. Pratica edilizia per variante in corso d'opera relativa al fabbricato sito in Portoscuso sull'area censita al C.F. foglio 3 part. 826 (corrispondente alla part. 579 al C.T.) – **riferita agli immobili lotti 03, 04, 05**, consistente in:

- Licenza di costruzione n. 1371 pratica n. 1429 rilasciata il 06/03/1979;
- Richiesta di convenzione ai sensi degli art. 6 e 7 della L.10 del 28/01/1977 per l'edificio di cui alla pratica edilizia 1429 del 12/10/1978 già Licenza di Costruzione 926;
- Atto di convenzione per concessione relativa ad interventi di edilizia convenzionata n. 57/79 del 26/02/1979, registrato a Iglesias il 14/03/1979 al n. 471 mod. I vol. 24.
- Autorizzazione di abitabilità pratica n.926/1429 rilasciata il 28/01/1980;
- Certificazione avvenuta costruzione, rilasciata dal Comune di Portoscuso del 31/01/1980 prat. 926/1429;
- Relazione Tecnica Illustrativa di variante;
- Tavola grafica progetto di variante;
- Denuncia di Opere Edili;

36. Pratica Edilizia di condono ai sensi della Legge n. 47/85 relativa alla modifica del quinto piano del fabbricato sito in Portoscuso sull'area censita al C.F. foglio 3 part. 826 (corrispondente alla part. 579 al C.T.) – **riferita all'immobile lotto 06**; consistente in:

- Domanda di sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47, protocollo n.24/71/1-4-86 n. progressivo:0220054206 ;
- Tabella per la determinazione del costo di costruzione;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
- Tavola grafica di variante;
- Relazione a firma dell'ing. Marco Marchei contenete lo stato delle opere relativo a diversi fabbricati intestati alla [REDACTED], tra cui quello edificato sulla part. 826 (F.3 del C.F.) redatto sulla base della Licenza di costruzione n. 1371 pratica n. 1429 rilasciata il 06/03/1979;
- Richiesta documentazione integrativa (mittente: Comune di Portoscuso, destinatario: [REDACTED]) del 23/05/2018 prot. 8214;
- Riscontro a nota del 19/10/2018 n.17388 (mittente Comune di Portoscuso, destinatario [REDACTED]) del 20/11/2018 prot.19451/2018
- Riscontro a nota del 27/05/2022 n. 8396 (mittente: Comune di Portoscuso, destinatario: [REDACTED]) del 24/06/2022 prot. c_g922-0009920;

37. Richiesta informazioni inviata dalla sottoscritta CTU in data 21/09/2023 verso Comune di Portoscuso, sollecito del 19/12/2023, mail di richiesta al dirigente dell'area tecnica del comune del 09/01/2024; mail e riscontro ad architetto del Comune di Portoscuso;

38. Richiesta verifica e riscontro da parte dell'agenzia delle Entrate relativamente alla mancata costituzione dell'ente urbano, area censita al C.T. Foglio 3 part. 625 correlata alla part. 826 al C.F., (su cui ricade il fabbricato di cui sono parte i subalterni 15,17,23 e 27);
39. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione attivi su gli immobili oggetto della procedura (siti in comune di Portoscuso e censiti al C.F. foglio 3 part. 830 sub 10 e 12; C.F. figlio 3 part.826 sub 15, 17, 23 e 27);
40. Copia dell'atto di intimazione di sfratto per morosità, copia contratto di locazione relativo all'immobile censito nel Comune di Portoscuso Foglio 3 part. 830 sub 10 e copia della registrazione del contratto n. 007092 serie 3T, codice identificativo TWD15T007092000PG in data 30/10/2015 – **riferito all'immobile lotto 1;**
41. Copia del contratto di locazione relativo all'immobile censito nel Comune di Portoscuso Foglio 3 part. 823 sub 15 – **riferito all'immobile lotto 3;**
42. Copia del contratto di locazione relativo all'immobile censito nel Comune di Portoscuso Foglio 3 part. 823 sub 17 – **riferito all'immobile lotto 4;**
43. Copia del contratto di locazione relativo all'immobile censito nel Comune di Portoscuso Foglio 3 part. 823 sub 24 inquilino che abita nel sub 23 – **riferito all'immobile lotto 5;**
44. Evidenza spese condominiali relative agli immobili siti in Portoscuso censiti catastalmente al F.3 part.830 sub.10 e 12 – **riferito agli immobili lotto 1 e lotto 2;**
45. Evidenza spese condominiali relative agli immobili siti in Portoscuso censiti catastalmente al F.3 part.826 sub.15, 17, 23 e 27 – **riferito agli immobili lotti 3,4,5;**
46. Stima immobiliare del bene sito in Comune di Portoscuso via Iglesias n. 6 censito al C.F. foglio 3 part. 830 su 10 – immobile 1;
47. Stima immobiliare del bene sito in Comune di Portoscuso via Iglesias n. 6 censito al C.F. foglio 3 part. 830 su 12 – immobile 2 ;
48. Stima immobiliare del bene sito in Comune di Portoscuso via Iglesias n. 7 censito al C.F. foglio 3 part. 826 su 15 – immobile 3;
49. Stima immobiliare del bene sito in Comune di Portoscuso via Iglesias n. 7 censito al C.F. foglio 3 part. 826 su 17 – immobile 4;
50. Stima immobiliare del bene sito in Comune di Portoscuso via Iglesias n. 7 censito al C.F. foglio 3 part. 826 su 23- immobile 5;
51. Richiesta inoltrata ad Agenzia delle Entrate Riscossioni al fine di conoscere la data di decorrenza delle ragioni del credito;

Cagliari, 23/05/2024

Il C.T.U.

Ing. Governi Monica

Monica Governi

