

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento: n. 465/2018 iscritto al R. E. del Tribunale di Cagliari



Debitori:

Creditore pignorante:

Creditori intervenuti:



Udienza: 24 marzo 2021

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Flaminia IELO

Consulente Tecnico d'Ufficio
Ingegnere Roberto DE VENDICTIS



Procedimento Tribunale di Cagliari R.G.E. n		465/2018	Parti		Relazione	
COMPITIO DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.				Eseg.	Risposta sintetica al quesito	Pagina
1.0	Inviare all'esecutato l'informativa predisposta da quest'Ufficio			X	Inviata in data 06.04.2021	8
2.0	Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.			X	Completezza accertata	8
	2.0.a	estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento				
	2.0.a	certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari		X	Redatto dal notaio Dott. A. Romagno in data 11.03.2019 in atti	
2.1	Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)			X		8 e segg.
2.2	Acquisire, ove non depositati					
	2.2.a	le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene		X		Allegato 2
	2.2.b	i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)			Non dovuto	
2.3	Acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti			X		Allegato 3
2.4	Verificarsi lo stato civile dell'esecutato			X		Allegato 5
3.0	Descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente			X	Appartamento al piano primo di uno stabile condominiale di cinque unità	
	3.0.a	Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno		X	Comune di Ussana, viale Michelangelo n. 9	
	3.0.b	caratteristiche interne ed esterne		X		5 e segg.
	3.0.c	superficie calpestabile in mq		X	81,2	
	3.0.d	confini e dati catastali attuali		X	Foglio 14, mapp. 411, sub. 3, cat A/2, classe 7, vani 6, R.C. € 303,68 confinante con vano scala, viale Michelangelo e proprietà Zonedda, o suoi aventi causa	
	3.0.e	eventuali pertinenze		X	Area al piano terra adibita a parcheggio, di proprietà comune pro	
	3.0.f	accessori e millesimi di parti comuni				

4.0	Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, distinguendo	X	Conforme	10
4.0.a	se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione			
4.0.b	se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene			
4.0.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			
5.0	Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto	X	Conforme	10
6.0	Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	X	B - Zona di completamento residenziale	10
6.1	Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.	X	Conforme C.E. n. 137 del 10.07.1987	Allegato 4
	In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia			
6.1.a	descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile			
6.1.b	verificare 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			
6.1.c	verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, 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% delle misure progettuali			

6.2	Indicare l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità		X	Rilasciata per il maggior fabbricato in data 29.08.1989	Allegato 4
7.0	Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti		X	Unico lotto	11
7.1	Procedere in caso positivo alla loro formazione				
8.0	Dire se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura		X	Pignorato per la quota di intero ed i debitori sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	11
	8.0.a	procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro			
	8.0.b	procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078			
9.0	Accertare se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi famigliari" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso indicare:		X		11
	9.0.a	il titolo vantato dal terzo			
	9.0.b	la data di registrazione della locazione			
	9.0.c	il corrispettivo esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato			
	9.0.d	la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta			
	9.0.e	l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio			
10.0	Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale				
11.0	Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di		X	Non risulta	11
12.0	Verificare 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		X	Non risulta	11
13.0	Determinare il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo		X		11 e segg

	13.0.a	esporre 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			
	13.0.b	Precisare 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			
14.0		Acquisire 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	X	Non risulta costituito alcun condominio	13



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**0 - PREMESSA**

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo, il giorno 24.03.2021, durante l'udienza da Lei presieduta, il sottoscritto Roberto De Vendictis, nato a Roma il giorno 30 maggio 1972, ingegnere e libero professionista con studio in Cagliari alla via Lanusei n. 27, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 4080 ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, lo scrivente accettava l'incarico conferitogli e si produceva al meglio al fine di dare chiara ed esauriente risposta a tutti i quesiti postigli.

1 - Descrizione dei beni negli atti di pignoramento.

Esecuzione forzata per espropriazione sui seguenti immobili di proprietà dei signori

per la quota di $\frac{1}{2}$, e

per la quota di

$\frac{1}{2}$,

immobile distinto

nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 14, particella 411, sub 3, categoria A/2, vani n. 6.

2 - Descrizione delle operazioni peritali.

In data 06.04.2021 il sottoscritto dava avvio alle operazioni peritali inviando l'*informativa per il debitore* predisposta da codesto Tribunale agli esecutati, a mezzo raccomandate A.R.

Successivamente, dopo aver recuperato tutta la documentazione

tecnica necessaria, sia presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, che presso il competente ufficio tecnico comunale di Ussana, fissava nel giorno 29 del mese di settembre dell'anno 2021 la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, preoccupandosi di notificare, sempre tramite raccomandata A.R. ai proprietari dell'immobile interessato, i signori

suddetta

data del sopralluogo.

Il giorno stabilito, il C.T.U. si recava presso il fabbricato sito in Ussana viale Michelangelo n. 7/9 e li veniva accolto

che consentiva il regolare accesso all'immobile oggetto della presente.

Carte alla mano il sottoscritto procedeva all'esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza del bene, le sue caratteristiche tecnico-funzionali e dimensionali, coadiuvato da una collaboratrice dello studio, accompagnando il tutto con un rilievo fotografico. A fine sopralluogo veniva redatto apposito verbale, sottoscritto da tutti i presenti, allegato alla presente (*allegato 1*).

3 - Caratteristiche generali della zona.

Ussana è un paese di circa 4.000 abitanti, sito a sud est della Piana del Campidano, confinante coi comuni di Nuraminis, Monastir, Sestu, Serdiana, Donori e Samatzai, che basa la sua economia sul settore secondario accanto alle tradizionali attività agro-pastorali.

Il capoluogo regionale (Cagliari), a circa 25 km di distanza, può essere facilmente raggiunto in automezzo o con pullman di rete extraurbana. Agevole si presenta il collegamento con la rete ferroviaria: la stazione di riferimento lungo la linea Cagliari-Isili, si trova, infatti, a solo 8 km di distanza.

Il collegamento alla SS 131, principale arteria carrabile regionale, dista appena 3 Km; la SS 130, secondo asse per importanza si può raggiungere in 15 minuti.

La zona di ubicazione del bene qui oggetto di stima è posta in posizione periferica rispetto al centro abitato ma, stante le modeste dimensioni del paese, le principali attività economiche e amministrative, nonché i vari servizi (poste, municipio, banche e altro) oggi presenti sul territorio comunale sono tutte raggiungibili, a piedi, in un arco di tempo non superiore ai 15 minuti.

4 - Identificativi Catastali e Atti di Provenienza.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così identificato:

Catasto: Comune: **Ussana**; Foglio: **14**; Particella: **411**; Subalterno: **3**; Categoria: **A/2**; Classe: **7**; Consistenza: **6 vani**; Superficie Catastale¹: Totale **101 mq** o **98 mq** (escluse aree scoperte); Rendita: **€ 303,68**; Indirizzo: **viale Michelangelo Buonarroti snc²**; Piano: **1**; Intestatari:

proprietà per 1/2 ciascuno (*allegato 2*), insistente sul terreno al Foglio 14 mappale 403.

Conservatoria: Sede: **Cagliari**; Trascrizione del **9 novembre 2007**, Registro Generale **44684**, Registro Particolare **29506**, atto pubblico di vendita ricevuto in data **31 ottobre 2007** dal dottor **Lamberto Corda**, repertorio n. **19683/8601** (*allegato 3*).

Si precisa che, in data **3 marzo 2009** a rogito del notaio **Roberto Onano**, rep. **14117/7862** hanno costituito

¹ Variazione d'Ufficio del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

² In realtà il civico corretto è il n. 9.

Fondo Patrimoniale sul bene oggetto della presente stima, trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di Cagliari ai nn. **4712/6542** del 4 marzo 2009.

5 - Descrizione dell'immobile.

Il maggior fabbricato in cui insiste il bene oggetto di pignoramento fu edificato tra il 1987 ed il 1989 in forza della Concessione Edilizia n. 137 del 10.07.1987 (*allegato 4*) rilasciata al

I lavori terminarono nel 1989, così come si evince dall'allegata Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Ussana in data 29 agosto 1989.

L'unità immobiliare di cui alla presente risulta ubicata al piano primo di uno stabile privo di ascensore, a destra per chi sale le scale.

All'appartamento risulta annessa un'area al piano terra adibita a parcheggio, di proprietà comune pro quota indivisa, con accesso dalla pubblica via attraverso un cancello carrabile automatizzato.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha effettuato tutta una serie di verifiche dimensionali, giungendo alla conclusione che l'attuale configurazione dell'immobile rispecchia fedelmente quanto riportato nelle tavole progettuali approvate e nella planimetria catastale.

Volendo ora descrivere in dettaglio la distribuzione geometrica degli ambienti, nonché valutare l'esatta consistenza dello stato dei luoghi, con riferimento all'attuale configurazione si ha:

appartamento, tipologia quadrivano con cucinino, con accesso dal vano scala per cui si entra nella zona giorno composta da un pranzo/soggiorno (di circa 24 mq) con annesso cucinino (di circa 6 mq); attraverso un disimpegno (di circa 5,5 mq) si accede alla zona

ASTE
GIUDIZIARIE.it



notte, costituita da un ripostiglio (di circa 4 mq), un bagno (di circa 7 mq), due camere da letto singole (di circa 9 mq e 12 mq) ed una camera da letto matrimoniale (di circa 14 mq).

Annessi al cucinino e alla camera da letto matrimoniale si hanno due balconi (rispettivamente di 6 e 4 mq) con affaccio sul cortile.

Sulla base delle misure rilevate, praticamente coincidenti con quelle di progetto, si individuano le seguenti superfici commerciali o lorde:

a) superficie appartamento	103,75 m ² al 100%	103,75 m ² ;
b) superficie balconi	10,45 m ² al 40%	4,18 m ² .

Computando la superficie lorda dei balconi al 40%, si ottiene una superficie commerciale del bene oggetto di pignoramento pari a **107,93 m²**.

Dall'analisi delle finiture esterne ed interne (*allegato 1*) risulta che la struttura portante del maggior fabbricato in cui l'immobile oggetto di pignoramento è inserito è in telai di cemento armato e solai in latero-cemento, le tamponature esterne sono in muratura di laterizio dello spessore di 30 cm; l'altezza netta interna è di 2,70 m. Internamente le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiati; le pareti del cucinino e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata. I pavimenti interni ed esterni sono in grès ceramico. Le lastrine delle finestre e delle portafinestre sono lapidee; i balconi sono dotati di parapetto in muratura protetti da lastrine lapidee.

Attualmente, sia sulle pareti, che sui soffitti si rilevano evidenti tracce di umidità con formazione di muffe, conseguenti alla modesta coibentazione delle superfici esterne del fabbricato. Per

l'eliminazione delle spore presenti sarà necessario provvedere ad un intervento di sanificazione vera e propria.

Esternamente la facciata del fabbricato risulta rifinita con intonaco in malta cementizia frattazzato e tinteggiato; le pitture sono fortemente degradate. Su diversi punti della facciata sono evidenti i segni del degrado dovuto alla mancata manutenzione e, in via del tutto generale, si può affermare che il maggior fabbricato necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinaria.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, con avvolgibili in PVC; gli infissi interni sono in legno.

Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia e, dall'esame visivo, appaiono a norma; inoltre sono presenti: un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, una pompa di calore a servizio del pranzo/soggiorno, una stufa a pellet a servizio della zona notte, l'antenna satellitare.

Si precisa che nell'appartamento sono attualmente presenti dei termosifoni metallici a parete e che gli stessi risultano privi di collegamento ad alcun impianto termico.

L'appartamento risulta sufficientemente arieggiato e l'esposizione delle finestre è doppia in quanto si registrano bucatore sia lungo il fronte del viale Michelangelo che verso il cortile interno e gli affacci non sono di alcun pregio.

Considerata la vetustà dell'opera, le condizioni generali dell'immobile appaiono **mediocri** (da ristrutturare).



**6 - RISPOSTA AI VARI QUESITI PRESENTI NEL VERBALE DI
GIURAMENTO DI CUI A I PUNTI DA 1 A 14.**

6.1 – Informativa per il debitore

Il sottoscritto ha inviato in data 06.04.2021 agli esecutati l'informativa per il debitore predisposta da codesto Tribunale a mezzo raccomandata A.R. (n. 12296537596-5 e 12296537596-4).

**6.2a – Verifica della completezza della documentazione di cui
all'art.567, 2° comma c.p.c.**

Lo scrivente precisa innanzi tutto di aver verificato personalmente presso la Conservatoria di Cagliari la completezza della documentazione di cui all'art, 567, 2° comma c.p.c. appurando la correttezza delle informazioni già riportate nella relazione notarile ex art. 567 del C.P.C. redatta dal notaio Dr. Ambrogio Romano in data 11 marzo 2019, in atti.

6.2b – Elenco Iscrizioni e Trascrizioni al ventennio

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni al ventennio è:

Iscrizioni contro

1. **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di euro 180.000 di cui euro 120.000 di capitale iscritta nei registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 9 novembre 2007 con il n. 44685 del Registro Generale e con il n. 8650 del Registro Particolare, a seguito di **concessione a garanzia di mutuo** con atto ricevuto dal notaio dott. Lamberto Corda con il repertorio n. 19684/8602 del 31 ottobre 2007.

a favore di Banca

proprietà Unità Negoziale n. 1;

contro

per ½

proprietà Unità Negoziale n. 1;

per ½ proprietà Unità

Negoziale n. 1;

gravante immobile sito in Ussana nel viale Michelangelo n. 9,
distinto presso il N.C.E.U. al foglio 14, particella 411, sub. 3, cat.
A2, vani 6, piano 1.

2. **Ipoteca legale** per la complessiva somma di euro 262.505,52 di cui euro 131.252,76 di capitale iscritta nei registri dell'Agencia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 18 maggio 2010 col n. 16974 del registro generale e col n. 4473 del registro particolare, a seguito di **iscrizione a ruolo art.77 DPR 602/73** con atto di Equitalia Centro S.p.A. col repertorio n. 3901/2010 dell'11 maggio 2010

a favore di Equitalia Centro s.p.a. con sede in Sassari per 1/2 proprietà Unità Negoziale n. 1;

contro

proprietà Unità Negoziale n. 1;

gravante immobile sito in Ussana nel viale Michelangelo n. 9,
distinto presso il N.C.E.U. al foglio 14, particella 411, sub. 3, cat.
A2, vani 6, piano 1.

Trascrizioni contro

1. **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 13 dicembre 2018 col repertorio n. 6382/2018 trascritto nei registri dell'Agencia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 16 gennaio 2019 col n. 1591 del registro generale e col n. 1299 del registro particolare (in atti).

a favore

contro

gravante per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile sito in Ussana nel viale Michelangelo n. 9, distinto presso il N.C.E.U. al foglio 14, particella 411, sub. 3, cat. A2, vani 6, piano 1.

contro

gravante per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile sito in Ussana nel viale Michelangelo n. 9, distinto presso il N.C.E.U. al foglio 14, particella 411, sub. 3, cat. A2, vani 6, piano 1.

6.3 - Descrizione dei beni

Al fine di evitare inutili ripetizioni si rimanda direttamente a quanto già riportato al precedente paragrafo 5.

6.4 - Conformità di descrizione bene e atto di pignoramento

Il bene risulta ben identificato, non esistendo alcuna difformità tra le informazioni descrittive contenute nel verbale di pignoramento e quelle reali identificanti oggi l'immobile in oggetto.

6.5 - Conformità documentazione catastale

La documentazione depositata presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari (*allegato 2*), è perfettamente conforme all'attuale configurazione dell'immobile coincidente con quanto rappresentato nel progetto allegato alla C.E. n. 137 del 10.07.1987.

6.6.1 - Utilizzazione del bene prevista nello strumento urbanistico comunale

Così come evidenziato nello stralcio del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del comune di Ussana il bene in oggetto ricade all'interno della zona urbanistica definita quale "**B - zona di completamento residenziale**" ove sono ospitate prettamente attività residenziali e commerciali strettamente connesse all'uso residenziale.

6.6.2 - Conformità edilizia del bene

Come già evidenziato precedentemente l'immobile oggetto del presente pignoramento non palesa difformità rispetto agli elaborati grafici di progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 137 del 10.07.1987, rappresentante l'ultimo titolo abilitativo regolarmente rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale.

6.6.3 - Dichiarazione di agibilità del bene

Per il maggior fabbricato in cui insiste il bene oggetto di pignoramento è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Ussana regolare Autorizzazione di Abitabilità in data 29 agosto 1989 (allegato n. 4).

6.7 - Suddivisibilità del bene

Date le caratteristiche geometriche del bene oggetto della presente il frazionamento del bene in più lotti è tecnicamente impossibile.

6.8 - Pignoramento pro quota del bene

Il bene è oggetto di pignoramento per l'intera quota ed i debitori sono proprietari per la quota pari a 1/2 ciascuno.

6.9 e 6.10 - Occupazione del bene

L'immobile risulta **occupato ed in uso** della famiglia dei debitori

6.11 e 6.12 - Esistenza di vincoli o diritti di varia natura

Il bene oggetto della presente perizia è libero da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; nè gravano sullo stesso diritti demaniali o usi civici.

6.13 - Stima del bene

Criterio di Stima: dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del più probabile valore che lo stesso, in regime di ordinarietà, assumerebbe in condizioni di libero mercato, si ritiene adeguata allo scopo della seguente valutazione l'adozione del criterio di stima del

“valore di mercato”. Si sfrutterà il procedimento comparativo noto con il nome del “confronto diretto”, per il quale il valore degli immobili viene determinato mediante indagini dirette incentrate su un attento esame di immobili di caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, quali: ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva.

Valutazione dell’Immobile: si utilizza come parametro di confronto il **prezzo per metro quadrato** di superficie commerciale (€/m²). Da una attenta indagine di mercato, effettuata dal sottoscritto presso le più importanti agenzie immobiliari operanti nel settore, per un immobile con le caratteristiche simili (da ristrutturare) a quelle del bene oggetto di pignoramento, si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 800,00 €/m² e 1.100,00 €/m², che riferita alla superficie commerciale calcolata pari a 108 m² fornisce una forbice di valori compresa tra un minimo di 86.400 euro e un massimo di 118.800 euro.

Tenendo ben presente che, nella valutazione di un immobile, esiste sempre una discreta componente aleatoria, che tende a far oscillare il prezzo di compravendita in maniera anche sensibile (*potrebbe essere affermato che non esiste un valore unico di un bene e il suo prezzo nasce nel momento in cui si trova qualcuno disposto a comprare*), il C.T.U., dopo un attento esame delle condizioni attuali dell’immobile, ritiene di poter attribuire all’immobile in esame una valutazione di 880 €/m², da cui si stima un valore commerciale pari a euro 95.040,00 (*da 108 m² x 880 €/m²*) che, epurato della riduzione del valore posto pari al 5% per l’assenza di garanzia per vizi e pari a **euro 4.752,00** porta alla cifra di euro 90.288,00 arrotondato alla cifra di **euro 90.000**.

Valore della quota pignorata: il valore venale della quota di proprietà pari a 1/1 (intero) pignorata è dunque stimato in

90.000,00 euro.

6.14 – Spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari

Dalle informazioni ricevute non esiste, dato l'esiguo numero di unità immobiliari, un condominio costituito. Le pulizie delle parti comuni vengono effettuate a turno dai diversi condomini e le spese per la fornitura elettrica rappresentano l'unico impegno economico condominiale. In sede di sopralluogo la debitrice ha affermato che ad oggi non risultano debiti da parte dei signori nei confronti del condominio.

7 – CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, li 7 ottobre 2021

Il C.T.U.

dott. ing. Roberto De Vendictis

