

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo



Esecuzione Immobiliare n°7/2000
Promossa da: Banco di Napoli S.p.A.
Contro [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Immobili siti in Carbonia (CA)
Loc. Flumentepido
Via delle Querce n°22

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Fabio Saccheri





ASTE GIUDIZIARIE® **INDICE:**

1) PREMESSA.....	3
2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
3) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....	5
4) ALLEGATI.....	13



1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Fabio Saccheri, con studio sito in Cagliari, via Gianturco n°13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 5671 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Cagliari, è stato nominato in qualità di C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, in data 10/01/2024, dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Flaminia Ielo.

Depositato per via telematica il verbale di giuramento il giorno 22/01/2024, il sottoscritto ha accettato l'incarico di consulenza tecnica relativamente ai quesiti così formulati:

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

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e 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.;

1) 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.);

2) **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;

3) 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;

4) 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, tenendo conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge condono applicabile; quantificando 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 di 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'art. 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;

5) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso 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);

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

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

8) 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;

9) 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;

10) 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.

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine della redazione della presente il sottoscritto ha proceduto ad indagini sui luoghi oggetto di perizia nonché presso gli uffici competenti in materia tecnica, fiscale e legale.

In accordo con l'inviato dell'I.V.G, sig. [REDACTED] in possesso delle chiavi degli immobili pignorati) e previa comunicazione tramite raccomandata A/R e P.E.C alle parti (in particolare ai 3 eredi dell'esecutato) lo scrivente ha fissato la data di inizio delle operazioni peritali sul luogo oggetto di esecuzione per il giorno 26/03/2024.

In tale data (e in data successiva, 29/03/2024) è stato quindi compiuto il sopralluogo, con la presenza del suddetto inviato dell'I.V.G, il quale ha accompagnato il sottoscritto C.T.U. presso tutti gli ambienti degli immobili pignorati e gli ha permesso di effettuarne un rilievo fotografico al fine di poter meglio descrivere lo stato attuale dei luoghi.

Il sottoscritto C.T.U., visti gli atti cartacei del procedimento esecutivo in oggetto, eseguiti i rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati, compiuti i dovuti accertamenti urbanistici presso l'ufficio tecnico del Comune di Carbonia, acquisite le informazioni sui vincoli esistenti, compiuti i dovuti aggiornamenti delle visure catastali, ed espletate le indagini immobiliari nella zona, formula le seguenti risposte ai quesiti del Giudice.

3) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Quesito n°0 – Verifica della Documentazione in atti

a) Il sottoscritto C.T.U., presa visione della documentazione in atti, ne rileva la sua completezza ai sensi dell'art 567, 2° comma c.p.c.

b) Sulla base dei documenti in atti e sulle risultanze catastali attuali, l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito indicate:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione del 04/08/1987 Part.2669 Gen.18309 Ipoteca Giudiziale	<i>Favore: Banco di Sardegna S.p.A. istituto di credito di diritto pubblico:</i>
	<i>Contro: F</i> <i>per 1/1 piena proprietà;</i> <i>Avente per oggetto l'immobile sito nel Comune di Carbonia, in località "Flumentepido", N.C.T. al Foglio 13, mapp149, di are 8.00, e Foglio 13, mapp 3/r di are 1.68;</i> <i>Ipoteca (per la somma di £ 100.000.000) derivante da</i>

	<i>decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 01.06.1987;</i> <i>Documenti successivi correlati:</i> 1. Annotazione del 09/11/1989 part.4382 Gen.28555 (cancellazione totale)
Iscrizione del 17/09/1987 Part.3056 Gen.20452 Ipoteca Giudiziale	<i>Favore: Banco di Sardegna S.p.A. istituto di credito di diritto pubblico;</i> <i>Contro:</i> Avente per oggetto l'immobile sito nel Comune di Carbonia, in località "Flumentepido", N.C.T. al Foglio 13, mapp.149, di are 8.00, e Foglio 13, mapp 3/r di are 1.68; Ipoteca (per la somma di £ 175.000.000) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 14.09.1987; <i>Documenti successivi correlati:</i> 1. Annotazione del 28/11/2003 part.7844 Gen.44295 (cancellazione totale)
Iscrizione del 29/12/1987 Part.4488 Gen.29516 Ipoteca Volontaria	<i>Favore: Banco di Sardegna S.p.A. istituto di credito di diritto pubblico;</i> <i>Contro:</i> er 1/1 piena proprietà; Avente per oggetto l'immobile sito nel Comune di Carbonia, in località "Flumentepido", N.C.T. al Foglio 13, mapp.149, di are 8.00, e Foglio 13, mapp 3/r di are 1.68; Ipoteca (per la somma di £ 625.000.000) derivante da contratto di mutuo, rogito Notaio Grilletti, in data 24.12.1987, rep. 4930/1712; <i>Documenti successivi correlati:</i> 1. Annotazione del 1988 part.2953 Gen.417372 (conferma)
Iscrizione del 14/05/1988 Part.1553 Gen.11656 Ipoteca Giudiziale	<i>Favore: Banco di Sardegna S.p.A. istituto di credito di diritto pubblico;</i> <i>Contro:</i> Quota di 1/8 del fabbricato sito nella Via Nazionale n°27, Frazione "Flumentepido", distinto al N.C.T. al Foglio 13, particella 149, di are 8.00, e Foglio 13, particella 3/r di are 1.68, e composto da: a) seminterrato di mq 145; b) piano terra composto da due appartamenti di vani 5 cadauno; c) piano primo composto da due appartamenti di vani 5 cadauno; d) mansarda composta da quattro appartamenti di vani 2 cadauno; Ipoteca (per la somma di £ 170.000.000) derivante da decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 14.09.1987;
Trascrizione del 01/02/2000 Part. 1706 Gen.2619 Verbale Pignoramento	<i>Favore: Banco di Napoli S.p.A. CF 06385880635 quota 1/1</i> <i>Contro:</i> E Avente per oggetto gli immobili siti in comune di Carbonia, N.C.T. Foglio 13, mapp.149, e Foglio 13, mapp 3/r; Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari in

e) Agli atti risulta essere presente il Certificato di Stato Civile dell'esecutato, dal quale emerge che lo stesso è deceduto in data 03/12/2007.

Quesito n°1- Descrizione dell'Immobile

L'immobile pignorato si trova in **via delle Querce n°22**, in località Flumentepido, nel Comune di Carbonia (CA), distante circa 70 km da Cagliari.

All'immobile si perviene percorrendo, da Cagliari, la SS 130, la SP 2 e la SS 126; una volta raggiunta la località Flumentepido si svolta a sinistra, in via delle Querce, al n°22.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere costituiti da tre unità immobiliari, distinte e indipendenti, facenti parte del maggior fabbricato, edificato su tre livelli fuori terra.

Tali beni sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Carbonia con i seguenti dati:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	R.C.L. (€)
Lotto n°01	13	883	1-6-12	A/2	U	6 vani	149 mq	573,27
Lotto n°02	13	883	2	A/2	U	5,5 vani	97 mq	525,49
Lotto n°03	13	883	3	A/2	U	5,5 vani	97 mq	525,49

Nel complesso essi risultano confinanti sul lato principale con la stessa via delle Querce e sugli altri lati con proprietà altrui.

Gli immobili sono così di seguito descritti:

1) Lotto n°01 - Foglio 13 part 883 sub 1-6-12

L'immobile in esame risulta essere un appartamento ad uso civile abitazione (**sub 6**), sito al primo piano del suddetto fabbricato (sprovvisto di ascensore).

L'appartamento in oggetto, avente ingresso sulla sinistra per chi sale le scale, confina con altro appartamento complanare e con corpo scala (bene comune non censibile, indicato con il **sub 5**).

Esso si presenta disabitato e in pessime condizioni e si articola in un soggiorno-pranzo, una cucina, una camera da letto e un bagno serviti da un disimpegno, per una superficie utile complessiva di mq 92,15 e due balconi per una superficie totale di mq 14,00.

A tale appartamento viene attribuita la pertinenza esclusiva sia del cortile (indicato con il **sub 1**) di circa mq 780,00 che del piano seminterrato (**sub 12**), che si articola in cinque locali di sgombero, con superficie utile pari a circa mq 200,00; si fa presente che anch'essi versano in pessime condizioni di manutenzione.

Al piano seminterrato si accede tramite rampa di scala condominiale dal piano terra, mentre al cortile si può accedere sia dal cancello esterno sia dallo stesso piano seminterrato.

L'area del cortile, nella realtà, è divisa in due parti da una recinzione, passante a circa 3,50 m dal lato sinistro dell'immobile ortogonale alla pubblica via, e a filo con esso nel lato destro.

2) Lotto n°02 - Foglio 13 part 883 sub 2

L'immobile in esame risulta essere un appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano terra del suddetto fabbricato (sprovvisto di ascensore), avente ingresso sulla sinistra per chi sale le scale; risulta adiacente con appartamento complanare (il **sub 3**, anch'esso oggetto di pignoramento) e con corpo scala.

Tale appartamento si articola in una cucina, un tinello, due camere da letto, due ripostigli, un bagno con relativo disimpegno (superficie complessiva di circa mq 89,00) e un balcone, di circa 6,90 mq.

Si fa presente che tale appartamento, disabitato e in pessime condizioni, risulta suddiviso in due unità immobiliari, con ingressi indipendenti.

3) Lotto n°03 - Foglio 13 part 883 sub 3

L'immobile in esame risulta essere un appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano terra del

suddetto fabbricato (sprovvisto di ascensore), con ingresso sulla destra per chi sale le scale; risulta adiacente con appartamento complanare (il **sub 2**, anch'esso oggetto di pignoramento) e con corpo scala (**sub 5**).

Tale appartamento, anch'esso disabitato e in pessime condizioni, si articola in una cucina, un tinello, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio con relativo disimpegno (superficie complessiva di circa mq 89,00) e un balcone, di circa 6,90 mq.

Sono presenti inoltre anche due B.C.N.C., nello specifico il **sub 4**, che rappresenta un vano caldaia (di circa 9 mq, privo di qualsiasi dispositivo termico) e il già citato vano scala contraddistinto dal **sub 5**, di mq 16,60, comuni a tutte le unità abitative dello stabile.

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat	R.C.L. (€)
<i>Caldaia PS1</i>	13	883	4	BCNC	----	-----	-----	-----
<i>Vano Scala PT-1-2</i>	13	883	5	BCNC	----	-----	-----	-----

L'edificio comprendente i beni pignorati è costituito nel complesso da struttura portante in cls armato; il pavimento interno risulta in cotto; gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono realizzati in legno massello di pino, con vetratura ordinaria.

I bagni hanno il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica (così come la cucina e l'angolo cottura) e sono dotati di sanitari.

Quesito n°2 - Conformità descrizione nell'Atto di Pignoramento

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento (datato 10/01/2000) nonché quella relativa alla rinnovazione del pignoramento del 2020 (trascrizione del 28/01/2020, Rp 1448, Rg 1893) è conforme, al netto delle restrizioni dei beni, a quella attuale ed ha consentito di individuare il bene pignorato, nello specifico:

- *Fabbricato a tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e mansarda) con ingresso dalla via Nazionale n°27, così composto: piano scantinato avente funzioni di locale di sgombero; piano rialzato suddiviso in due appartamenti e destinato ad uso residenziale; piano primo occupato da un unico appartamento e destinato a uso residenziale. Il cespite in oggetto non risulta ancora censito al N.C.E.U.. Il terreno risulta censito al NCT al Foglio 13 mapp. 149 e 3/r, per una superficie complessiva di mq 968 circa.*

Si fa presente che gli immobili pignorati risultano attualmente censiti al C.F. Foglio 13 mapp. 883 (ex mapp. 149) sub 1-6-12, sub 2 e sub 3, con ingresso in via delle Querce n°22 (ex via Nazionale n°27).

Quesito n°3 - Aggiornamenti catastali

In base ai rilievi effettuati, la planimetria catastale degli immobili pignorati è conforme con lo stato di fatto, anche se, per quanto riguarda i lotti 1) e 2) sono presenti alcune difformità (come meglio specificato al successivo quesito n°4).

Pertanto, prima di procedere al necessario aggiornamento dal punto di vista catastale si rende necessaria una regolarizzazione degli stessi immobili, relativi ai lotti 1) e 2) dal punto di vista amministrativo e urbanistico.

Quesito n°4 - Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale, Conformità Urbanistica, Certificato di Agibilità

Sulla base di indagini urbanistiche, ai sensi del vigente P.U.C. del Comune di Carbonia gli immobili oggetto del pignoramento, distinti in catasto al Foglio 13 part. 883 sub 1-6-12, sub 2, sub 3, sono situati all'interno della **Sottozona "B2.6"** relativa a *Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Cortoghiana, Bacu Abis, Flumentepido*.

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A (centro storico), munite dei requisiti di cui al secondo comma dell'art. 3 del D.A. 2266/U/83.

Sono consentiti interventi di demolizione, riordino e ricostruzione su lotti edificabili esistenti.

Le prescrizioni relative alla sottozona B2.6 sono normate dall'art. 7.9 delle N.T.A. del P.U.C.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia gli immobili in oggetto, distinti in catasto al Foglio 13 part. 883 sub 1-6-12, sub 2, sub 3 sono conformi alla **Concessione Edilizia in sanatoria n°09 del 30/10/2007** (relativa al condono edilizio n°5635/1986 riguardante la realizzazione di opere in difformità), anche se rispetto ad essa si sono riscontrate alcune difformità, relative a una diversa distribuzione degli spazi interni, per le quali non risulta nessuna Autorizzazione e/o Concessione Edilizia, nello specifico:

- per il Lotto n°01, F.13 mapp 883 sub 1-6-12:

1) è stato eliminato il muro divisorio che separava la cucina dal tinello, ricavando un unico vano, denominato per comodità soggiorno-pranzo;

2) è stato eliminato il vano servizio, creando così un unico ambiente (camera da letto);

3) il relativo disimpegno è stato adattato alle mutate esigenze della nuova disposizione.

Queste difformità risultano sanabili, con accertamento di conformità in sanatoria, con costi stimati in 1.500 €.

- per il Lotto n°02, F.13 mapp 883, sub 2:

4) è stato eliminato il vano servizio ricavando una sorta di angolo cottura;

5) sono stati realizzati due piccoli vani, indicati come "ripostigli" nella planimetria in allegato, a scapito del tinello; tuttavia la loro destinazione d'uso rimane incerta, poiché i lavori non sono mai stati completati.

Queste difformità risultano sanabili, con accertamento di conformità in sanatoria, con costi stimati in 1.500 €.

6) L'appartamento risulta diviso in due unità, distinte e indipendenti, in quanto sono stati realizzati un secondo ingresso dell'appartamento originario ed un muro divisorio, contrassegnati rispettivamente con **A** e **B** nelle planimetrie in allegato.

Queste difformità non sono sanabili, pertanto si ritiene che si debba murare tale secondo ingresso e conseguentemente creare una apertura sul suddetto muro divisorio per ripristinare l'unità originaria.

Dall'accesso agli atti non risulta essere presente il certificato di agibilità/abitabilità.

Quesito n°5 - Stato dell'immobile (possessione del bene)

All'atto del sopralluogo gli immobili pignorati risultano liberi e affidati alla custodia dell'I.V.G.

Dalle risultanze catastali l'intera proprietà risulta essere intestata ai tre eredi (per quote di 1/3 ciascuno) dello stesso esecutato (deceduto nel 2007), in virtù dell'atto di successione n°41/105/08 del 11/12/2008 trascritto il 20/08/2009 (Gen. 28230 Part. 20363).

Quesito n°6- Caso di separazione o divorzio degli esecutati

Non esiste nessun caso di separazione o divorzio previsto dal presente quesito.

Quesito n°7 - Vincoli sui beni pignorati

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità sull'immobile pignorato in questione.

Quesito n°8 - Usi civici

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello, o uso civico, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Quesito n°9 - Valore dell'immobile pignorato

Per quanto riguarda la stima, deve essere premesso e precisato che:

- 1) La valutazione va intesa come diretta e unica, anche se articolata;
- 2) I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- 3) In base a quanto esposto sopra la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura;
- 4) Il procedimento di stima è da considerarsi propedeutico e preparatorio, va inteso come uno studio e non è assolutamente vincolante nelle sue peculiarità;
- 5) Il giudizio di stima deriva da esso ma non è una conseguenza matematica, infatti va inteso come il risultato di uno studio in cui si utilizzano dei parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente utilizzati nella pratica dell'estimo civile;
- 6) Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà, tenendo conto di diversi elementi quali ubicazione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- 7) La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo miglior utilizzo.

Il bene pignorato è stato, pertanto, valutato col metodo di stima comparativo, in funzione della sua superficie.

Nello specifico, si è fatto riferimento alla compravendita di immobili della zona di Carbonia loc. Flumentepido aventi caratteristiche intrinseche paragonabili a quello in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, etc); si è tenuto conto della necessaria ristrutturazione degli stessi immobili nonché dei valori indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2023).

Sulla base di tali analisi, tenendo presente l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è stato stimato dal sottoscritto C.T.U il valore per unità di superficie per ciascun immobile pignorato (**Vu**), pari a **350,00 €/mq**.

Tale valore unitario **Vu** (€/mq) va applicato alla superficie commerciale **Sc**, determinata nel modo seguente:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (mansarde, seminterrati, etc).

La **Superficie Commerciale** lorda dell'unità immobiliare in oggetto quindi risulta adeguata con l'applicazione di Coefficienti Correttivi (in %), in funzione delle destinazioni d'uso ed in relazione alla superficie netta (in mq).

LOTTO	Descrizione	Ambiente	Sup. Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	C.C. (%)	Superficie Lorda Commerciale (mq)
Lotto n°01	Appartamento F.13 mapp 883 Sub 1-6-12	primo piano	92,15	104,20	100	104,20
		seminterrato	199,75	224,75	25	56,18
		balconi	13,65	15,33	20	3,07
		Area cortile	779,60	779,60	3	23,40
		TOTALE				186,80
Lotto n°02	Appartamento F.13 mapp 883 Sub 2	Piano terra	89,00	101,45	100	101,45
		balconi	6,50	7,65	20	1,53
		TOTALE				102,98
Lotto n°03	Appartamento F.13 mapp 883 Sub 3	Piano terra	88,60	101,45	100	101,45
		balconi	6,50	7,65	20	1,53
		TOTALE				102,98

Il valore più probabile del bene (**V_m**) è ricavato dal prodotto del Valore Unitario **V_u** e della superficie commerciale **S_c** così determinati, **V_m=V_u x S_c**.

Quindi, tenendo presente per i lotti 1 e 2 i costi per la sanatoria e arrotondando, avremo, a corpo:

LOTTO	S.C (mq)	Vu (€/mq)	Totale (€)
Lotto n°01	186,80	350,00	65.000,00
Lotto n°02	102,98		35.000,00
Lotto n°03	102,98		35.000,00
		Totale	135.000,00

L'intero immobile pignorato è stato valutato, secondo quanto disposto nella presente perizia, in complessivi € **135.000,00**.

(Diconsi Centotrentacinquemila/00 euro)

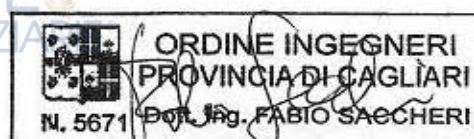
Quesito n°10 – Spese fisse di manutenzione, oneri condominiali

Sull'immobile oggetto di pignoramento non si rileva la presenza di oneri di natura condominiale.

Ritenendo di aver svolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione della Ill.^{ma} Vostra per qualsiasi chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli.

Cagliari, li 28/05/2024

Il C.T.U
Fabio Saccheri



4) ALLEGATI

1. Stralcio Planimetrico PUC Comune di Carbonia
2. Vista aerea immobile
3. Planimetria catastale
4. Planimetria stato di fatto
5. Concessione edilizia in sanatoria 09-2007
6. Progetti Concessione edilizia 09-2007
7. Relazione Fotografica
8. Visura catastale immobili
9. Verbale Operazioni Peritali