

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

CONTRO

PROMOSSO DA

PROCURATORE: AVV.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa FLAMINIA IELO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing. ELISA SERRA

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3. CHECKLIST ESECUZIONI IMMOBILIARI SISTEMA CONSERVATORIA	7
4. RISPOSTE AI QUESITI	8
QUESITO N° 1	
QUESITO N° 2	
QUESITO N° 3	
QUESITO N° 4	
QUESITO N° 5	
QUESITO N° 6	
QUESITO N° 7	
QUESITO N° 8	
QUESITO N° 9	
QUESITO N° 10	
QUESITO N° 11	
QUESITO N° 12	
QUESITO N° 13	
5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO	28

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Elisa Serra, nata a Pisa il 04/10/1983, con studio professionale in Cagliari nella via Gaetano Donizetti n° 86, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 6919 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per il **procedimento di esecuzione immobiliare R.G.ES. 75/2024**, dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo. Prestato il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione, ha affidato alla sottoscritta l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *provveda – prima di tutto – ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo 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*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

- 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 ed 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

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

- 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 che dovrà precedere le risposte ai quesiti.*

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nei giorni successivi alla nomina di Consulente Tecnico.

In una prima fase è stato svolto uno studio approfondito del fascicolo d'ufficio, acquisendo i documenti ritenuti indispensabili per la stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica, tra i quali il Certificato Notarile (Allegato B.1) e l'Atto di Pignoramento Immobiliare (Allegato B.2). Successivamente, è stata indagata la situazione censuaria dell'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento immobiliare, richiedendo all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, in data 25/09/2024, alcuni documenti indispensabili per la corretta identificazione del bene (Allegato B.3).

In data 04/12/2024 è stata inoltrata, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Villa San Pietro (CA), la richiesta del certificato di residenza del Debitore Esecutato, il Sig. _____ Il l'Ufficio Stato Civile del Comune di Villa San Pietro (CA), la richiesta del certificato di stato civile, con eventuali annotazioni, del Debitore Esecutato, il Sig. _____

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

In data 11/11/2024 è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti amministrativi al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Pietro (CA), con Prot. n. **9532/2024** (Allegato A.2), finalizzata alla consultazione di eventuali pratiche edilizie presenti agli atti e al rilascio in copia di progetti e concessioni edilizie, di domande e/o concessioni in sanatoria, di certificato di agibilità. E' stata, inoltre, presentata apposita richiesta, indirizzata al Dirigente dell'Ufficio del Registro degli atti privati – Direzione Provinciale di Cagliari, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e/o di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento in data 24/11/2024.

In data 01/02/2025 è stata acquisita la documentazione inerente il certificato di stato civile del Debitore Esecutato (Allegato B.4).

In data 25/09/2024 alle ore 1600, si è svolto il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in presenza del Debitore Esecutato e in presenza dell'incaricato del Custode dell'immobile, l'Istituto Vendite Giudiziarie.

In data 31/01/2025 è stata acquisita la documentazione relativa agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Pietro (CA) (Allegato B.5).

In data 25/09/2024, alle ore 16:00 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di rito, verbalizzando quanto emerso dalle operazioni peritali (Allegato D). In tale occasione, mediante l'ausilio di strumentazione elettro-ottica di precisione, è stato eseguito un approfondito rilievo fotografico (Allegato C) e la verifica della conformità dell'immobile rispetto alle planimetrie disponibili alla data suddetta.

In seguito al sopralluogo effettuato e sulla base della documentazione reperita e delle successive indagini di mercato effettuate, la sottoscritta C.T.U. ha potuto redigere la presente Relazione di Consulenza Tecnica, che si articola nelle puntuali risposte ai quesiti formulati all'atto della nomina.

3. CHECK LIST ESECUZIONI IMMOBILIARI SISTEMA CONSERVATORIA

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari - sistema "conservatoria"

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	PIGNORAMENTO		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	162860,37	
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annosce / trascriz.			di data 23/03/2024
Atti opponibili	NO	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		06/03/2024
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		09/03/2024
			06/05/2024
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		
Scadenza in festivo?	SI	Atto esecutivo	SI
Documentazione depositata	precetto		SI
	atto di pignoramento		SI
	nota di trascrizione		SI
DOCUMENTI MANUSCritti	attestazione confermata della documentazione da parte del legale		SI
Istanza di vendita	Data deposito istanza v. (497-567 c.p.c.)		18/04/2024
Scadenza in festivo?	NO		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		18/04/2024
Scadenza in festivo?	NO	Ottenuta proroga del termine?	NO
	Numero immobili pignorati		1
Depositato certificato notarile (se si - non serve indicare il numero del certificato/attestato)			SI
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			1
Individuazione beni pignorati	FOGLIO 22, PARTICELLA 1014, SUBALTERNO 3		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	SI
Notifica ex art. 509 c.p.c.	Nome	(si/no)	

4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

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.

a) Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la documentazione presente all'interno del fascicolo d'ufficio depositato agli atti, reperendo il **Certificato Notarile**, a cura del Notaio Dott. _____ (Allegato B.1) e l'**Atto di Pignoramento Immobiliare** (Allegato B.2).

Nello specifico, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare viene fatto riferimento all'esecuzione forzata per pignoramento dell'immobile di proprietà, di _____ F. _____, sito in Villa San Pietro (CA) nella via Guido Rossa n. 2/A, al piano terra, priamo e seminterrato, censito presso il Catasto Fabbricati al Comune di Villa San Pietro (CA) al F.22, Part. 1014, Sub.3, Cat. A/2.

b) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si riporta qui di seguito la **cronistoria dei titoli di provenienza e l'elenco delle formalità pregiudizievoli** a nome di _____

_____, desunti dal Certificato Notarile (Allegato B.1) e dall'Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli (Allegato E.1) a far data dal 05/02/2005 a oggi.

Cronistoria dei titoli di provenienza

1) Trascrizione nn. 14698/10121 del 22 Aprile 2008 – Atto tra vivi - Compravendita

Atto di compravendita rogito notaio _____ di Cagliari in data 18 aprile 2008, numero 33021/18854 di repertorio.

A favore:

- _____

Contro:

- _____

2) Trascrizione nn. 27594/18762 del 6 agosto 2008 – Atto tra vivi - Compravendita

Atto di compravendita rogito notaio _____ di Cagliari in data 1 agosto 2008, numero 33636/19261 di repertorio.

A favore:

- _____

Contro:

- _____

3) Trascrizione nn. 33947/24323 del 16 novembre 2011 – Atto tra vivi - Compravendita

Atto di compravendita rogito notaio _____ di Cagliari in data 14 novembre 2011, numero 40004/23848 di repertorio.

A favore:

- _____

Contro:

- _____

4) Iscrizione nn. 33948/5905 del 16 NOVEMBRE 2011 – Ipoteca Volontaria

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, notaio _____ data 14 novembre 2011, numero 40005/23849 di repertorio.

A favore:

- Banca di Credito Sardo SpA, sede Cagliari, C.F. 00232340927

Contro:

- _____

5) Iscrizione nn. 7334/880 del 17 marzo 2015 – Ipoteca Legale

Ipoteca Legale derivante da ruolo

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

- Equitalia Centro SpA, sede Firenze, C.F. 03078981200

- E

6) Trascrizione nn. 12295/9636 del 18 aprile 2024 – Atto esecutivo o cautelare

Atto di pignoramento immobili, numero di repertorio 1196.

A favore:

Contro:

Per l'immobile sito a Villa San Pietro (CA), contraddistinto al Catasto Fabbricati al F.22, Part. 1014, Su.3. Cat. A/2, Cl. 6, Cons. 6 vani, PS1-T-1.

Si allega anche l'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni (Allegato E.1)

c) Risultanze dei vigenti registri catastali e certificato di destinazione urbanistica

La sottoscritta C.T.U., in una prima fase, ha indagato la **situazione censuaria** dell'immobile oggetto di pignoramento e ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, alcuni documenti aggiornati, indispensabili per la corretta identificazione dei beni (allegato B.3), consistenti in:

- Visura catastale storica N.C.E.U. (F. 22, P. 1014, Sub. 3)
- Planimetria catastale N.C.E.U. (F. 22, P. 1014, Sub. 3)

La sottoscritta C.T.U. non ha ritenuto opportuno inoltrare la richiesta di acquisizione del **certificato di destinazione urbanistica** (ex art. 18 della Legge n°47/85) presso il Comune di Villa San Pietro (CA) dal momento che il bene oggetto di pignoramento non è un terreno.

d) Atto di provenienza ultravennale

d) **Atto di provenienza ultraventennale**
L'atto di provenienza ultraventennale è presente all'interno del fascicolo d'ufficio depositato agli atti.

e) Certificato di stato civile dei debitori esegutati

e) Certificato di stato civile del debitore esecutato.
Dal momento che il certificato di stato civile del debitore esecutato non è stato reperito all'interno del fascicolo d'ufficio depositato agli atti, la Sottoscritta ha provveduto ad inoltrare la suddetta richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Villa San Pietro (CA) e Cagliari (CA).

E' stata, quindi acquisita la suddetta documentazione (Allegato B.4) rilasciata dall'Ufficio Anagrafe dalla quale risulta quanto segue.

Dall'ufficio Servizi Demografici del Comune di Cagliari, è stato richiesto (Allegato B.4) il Certificato di Stato Civile del Sig. [REDACTED] al quale risulta che:

- Il Signor _____ è coniugato con la Sig.ra _____ | 13/05/2000.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

- Il Signor _____ risulta residente all'indirizzo Via Guido Rossa n. 2/A (bene oggetto di pignoramento)

In relazione alla **data di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento**, come si evince dalla Relazione Notarile (Allegato B.1) precedentemente menzionata, **l'immobile risulta di proprietà del Sig. _____** forze di:

- Atto di compravendita del 14/11/2011, notaio _____ Repertorio 40004, in atti dal 16/11/2011

In riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare (Allegato B.2), **è stato notificato al debitore ed in cancelleria.**

QUESITO N° 2

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.).

Localizzazione e descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento (allegati C e D)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata presso il Comune di Villa San Pietro(CA) nella via Guido Rossa n.2A al piano seminterrato, terra e primo.

L'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra e un piano seminterrato e si accede dal cancello pedonale di proprietà.

Presenta affacci disposti verso il cortile interno e verso la Via Guido Rossa, trattandosi di tipologia a schiera con tetto a falde.

L'accesso avviene direttamente sul soggiorno, dal quale si accede ad un disimpegno, verso la cucina, un bagno completo di tutti i sanitari e la porta per la scala che conduce al piano seminterrato.

Dalla cucina, poi, è presente l'uscita verso il cortile retrostante di proprietà.

Dal soggiorno si accede anche alla scala che porta al piano primo, dove, dal disimpegno di sbarco si accede alla camera da letto matrimoniale, ad una camera da letto singola, dalle quali si accede ai rispettivi balconi, e al bagno.

La superficie calpestabile totale dei vani principali e accessori diretti è pari a 77,70 mq, la superficie dei balconi al piano primo è di 2,30 mq per ciascun balcone e la superficie della veranda di ingresso è di 7,10 mq. Il piano seminterrato ha una superficie pari a 43,91 mq.

L'altezza utile interna è pari a 2,70 m al piano terra, 2,40 m al piano seminterrato e 2,40 m nel punto più basso e 3,55 m nel punto più alto nel colmo (altezza interna), al piano primo.

I serramenti esterni sono in legno con vetro, colore noce. Sono tutti dotati persiane in legno.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è sempre in legno con vetro doppio e persiana.

Le porte interne sono in legno tamburato, a battente e scorrevoli, colore noce.

Le finiture esterne ed interne sono realizzate con intonaci di tipo civile, tinteggiati con pittura lavabile traspirante in doppia mano, di colore bianco per gli interni. Le soglie delle porte finestre e delle finestre e i davanzali dei balconi sono realizzate in lastre lapidee del tipo biancone di Orosei di spessore circa 3 cm.

I pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato, color bianco "sporco", e battiscopa in tinta, di altezza 8 cm circa. Il rivestimento dei bagni e della cucina è realizzato con piastrelle in gres porcellanato sui toni del colore rosa, fino ad altezza 2,20 m circa.

Il bagno principale al piano terra è dotato di sanitari in ceramica ed in particolare: lavabo, wc, bidet e doccia così come il bagno al piano primo. Al piano terra è presente anche la lavatrice.

La struttura portante del fabbricato è mista ed è realizzata con struttura in cemento armato e mattoni di laterizio. I solai (non visibili) si ipotizza siano del tipo a travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati di larghezza 8 cm.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono incassati nelle murature e a pavimento.

Nello specifico l'impianto elettrico è dotato di terminali, punti luce, prese e placchette di rivestimento in numero adeguato.

L'unità immobiliare è regolarmente allacciata alla rete fognaria ed è dotata di impianto citofonico.

L'immobile è dotato di impianto termico in pompa di calore e di caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano nel complesso buone.

AMBIENTE	SUPERFICIE
Soggiorno PT	22,79 mq
Cucina PT	9,31 mq
Disimpegno PT	2,57 mq
Disimpegno P1	1,60 mq
Bagno PT	4,94 mq
Bagno P1	4,10 mq
Camera Matrimoniale P1	14,08 mq
Camera Singola P1	9,00 mq
Piano Seminterrato	43,91 mq
Balcone 1	2,30 mq
Balcone 2	2,30 mq
Veranda di ingresso	7,10 mq

Tabella 1 – Calcolo delle superfici calpestabili

Dati catastali attuali e confini (allegato B.3)

Da un punto di vista catastale, l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Villa San Pietro (CA) ed è di proprietà di

C.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

Nello specifico, come riportato nelle relative visure storiche, tale immobile è così individuato:

CATASTO	F.	PART.	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
N.C.E.U.	22	1014	3	A/2	6	6 vani	Totale: 128 mq Totale escluse aree scoperte: 119 mq	€ 356,36

Indirizzo: via Guido Rossa, 2/A Piano Terra, Primo e Seminterrato

L'immobile confina con la Via Guido Rossa il cortile interno e con due immobili adiacenti.

QUESITO N° 3

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.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare fa riferimento all'esecuzione immobiliare dell'immobile di proprietà per 1/1, di E _____, nato il _____ (CA), C.F. _____ sito a Villa San Pietro (CA) in Via Guido Rossa 2/A, censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Villa San Pietro (CA) al F.22, Part. 1014, Sub. 3, Cat. A/2, superficie totale 128 mq.

Si può concludere che i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene oggetto di pignoramento e sono aggiornati.

QUESITO N° 4

Proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed 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.

Dal confronto tra i documenti catastali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali e lo stato attuale dei luoghi, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere regolarmente accatastato, i dati inerenti gli intestati sono completi e corrispondenti agli atti.

La planimetria urbanistica è conforme allo stato di fatto.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

QUESITO N° 5

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.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e regionale

In base agli **Strumenti Urbanistici Comunali** vigenti del Comune di Villa San Pietro (CA), l'immobile oggetto di pignoramento ricade, nel **Piano Urbanistico Comunale in zona B2.2**, Zone di completamento semintensivo.

Breve cronistoria amministrativa dell'immobile

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato è stato costruito con **Concessione Edilizia n° 10, del 01/07/2009**, e si tratta di un frazionamento con accertamento di conformità (inizio della costruzione abusiva) e realizzazione di nuovi complessi immobiliari.

In data 31/08/2009 è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Variante Codice Univoco Suape a 20 Giorni n.13**, e si tratta di una variante e realizzazione ex novo di ulteriori due fabbricati.

In data 09/09/2010 è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Variante Codice Univoco Suape a 20 Giorni n.33**, e si tratta di una variante interna e questa rappresenta l'ultimo titolo abilitativo dell'immobile oggetto di pignoramento.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

Tali documenti sono presenti nell'Allegato B5. Si specifica quanto segue: dall'accesso agli atti risulta che le pratiche inerenti il complesso immobiliare siano state presentate nel periodo "a cavallo" fra l'obbligo di presentazione cartacea e l'obbligo di presentazione tramite Piattaforma Regionale Suape. Per l'Ufficio Tecnico è stato molto complesso reperire i dati, sebbene ci fosse un archivio informatico, ma soprattutto i documenti. Di conseguenza, è stato possibile avere copia e allegare tutti documenti disponibili in formato digitale, ma non quelli disponibili in formato cartaceo, nonostante sia stata ricostruita alla lettera la cronistoria urbanistica.

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e descrizione delle tipologie di abusi riscontrati e dei costi di demolizione

La conformità urbanistica è la corrispondenza tra lo stato attuale ed il titolo abilitativo con cui il Comune (ente competente in materia edilizia) ha autorizzato la realizzazione dell'immobile. Relativamente all'unità immobiliare in oggetto e delle sue pertinenze, **non si rilevano difformità urbanistiche.**

Dichiarazione di agibilità

Dall'accesso agli atti amministrativi **non** risulta l'esistenza del **Certificato di Agibilità.**

QUESITO N° 6

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.

In considerazione delle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile non risulta possibile dividere l'immobile in oggetto in uno o più lotti.

Si ritiene pertanto che l'immobile in oggetto non sia frazionabile.

QUESITO N° 7

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

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

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.

Come desumibile dall'Atto di Pignoramento (Allegato B.1) e dalla visura catastale storica del Catasto Fabbricati (F.22, Part. 1014, Sub. 3) (Allegato B.3), l'immobile oggetto di pignoramento è pignorato in capo al debitore esecutato secondo la seguente quota di proprietà:
- per 1/1

Si ritiene che l'immobile in oggetto **non sia divisibile in natura.**

QUESITO N° 8

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).

Dal sopralluogo effettuato in data 25/09/2024, la sottoscritta C.T.U. ha potuto verificare che l'immobile oggetto di pignoramento è goduto ed utilizzato dal debitore, che ivi risiede. Si specifica che durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il piano seminterrato, di cui è stata confermata l'esistenza e proprietà dall'accesso agli atti avvenuto successivamente.

In data 15/12/2024 è stata presentata apposita richiesta, indirizzata al Dirigente dell'Ufficio del Registro degli atti privati – Direzione Provinciale di Cagliari, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e/o di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

La Direzione Provinciale di Cagliari si è espressa dichiarando che **non risultano registrati atti privati/contratti di locazione a nome del debitore esecutato.**

QUESITO N° 9

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

Come precedentemente illustrato, l'immobile oggetto di pignoramento è **pignorato in toto parte in capo al debitore esecutato secondo la seguente quota di proprietà:**

QUESITO N° 10

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sull'immobile oggetto di pignoramento **non gravano** vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

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.

Sul bene oggetto di pignoramento non gravano alcun censo, livello o uso civico e non vi è stata alcuna affrancazione di tali pesi, pertanto il diritto sul bene del debitore è proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli

A tale riguardo è stato consultato l'"Inventario generale delle terre civiche" del Comune di Villa San Pietro (CA), pubblicato dalla Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.), che individua gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico alla data del mese di aprile 2012.

QUESITO N° 12

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.

Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero definire quel valore più probabile per l'immobile, che in regime di ordinarietà, assume in condizioni di libero mercato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il "metodo sintetico-comparativo di stima" denominato "a valore di mercato".

Questo metodo consente di individuare e determinare il più probabile valore dell'immobile sulla base di un'indagine di mercato svolta nel comune su cui insiste l'immobile stesso.

Nello specifico, il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto, grado d'utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota. Per la scelta degli immobili da comparare occorre individuare prioritariamente un "mercato omogeneo", ossia una zona all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici. Una volta individuati gli immobili di confronto all'interno del mercato omogeneo, si devono considerare i parametri qualificanti l'immobile in questione e che consentono il confronto con gli altri simili. Il parametro di confronto e riferimento adottato per tale metodo di stima, è il **prezzo per metro quadro di superficie commerciale espresso in €/mq.**

Calcolo della superficie commerciale

Nel prospetto che segue si riassume il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento che è data dal prodotto della superficie lorda per un coefficiente di ragguaglio:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
COD.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
A	SUPERFICI ABITATIVE (VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI)	80,09	1	80,09
B	SUPERFICIE CANTINA	43,91	0,3	13,17
C	CORTILI INTERNI E GIARDINI	119,00	0,1	11,9
		SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		105,16

Tabella 3 – Calcolo della superficie commerciale

Pertanto, la superficie commerciale complessiva, espressa in mq, attribuibile all'immobile in oggetto è pari a:

$$S_c = 105,16 \text{ mq}$$

Si precisa che per il **calcolo delle superfici commerciali** si è fatto riferimento al D.P.R. n.138/98 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96", Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", le quali stabiliscono di utilizzare i **coefficienti di ragguaglio** riportati nello schema precedente.

Nello specifico, la superficie abitativa (vani principali e accessori diretti) è stata computata nella misura del 100% della superficie lorda, la superficie del seminterrato nella misura del 30% in quanto vani pertinenziali diretti, e l'unità di pertinenza (cortili e giardini) nella misura del 10%.

Determinazione del valore unitario

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, si è proceduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in cui ricade il fabbricato in oggetto, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili, per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato. È stata portata avanti una minuziosa ricerca, volta a trovare immobili in vendita, aventi caratteristiche simili a quello in esame.

Per il suddetto immobile la sottoscritta C.T.U. si è avvalsa dei dati riportati nel bollettino emesso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Villa San Pietro (CA), aggiornato al secondo semestre del 2023 e dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile, nonché dei portali di valutazione del valore di mercato più utilizzati dalle agenzie immobiliari, con l'obiettivo di reperire immobili aventi caratteristiche similari per distribuzione degli spazi, tipologia costruttiva, materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto, grado d'utilità e stato di manutenzione.

Fonti:

1. Agenzia del Territorio_Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Provincia: Cagliari; Comune: Villa San Pietro; Fascia/Zona: Centrale/Centro Abitato Codice di Zona: B₁; Microzona catastale n° 1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale; Tipologia in oggetto: Abitazioni civili

Valore unitario di mercato O.M.I. compreso tra 1.200,00 €/mq e 1.600,00 €/mq (si considera il valore di 1600,00 e per lo stato di manutenzione)

2. Borsino Immobiliare:

Provincia: Cagliari; Comune: Villa San Pietro; Indirizzo: Via Guido Rossa, 2A; Abitazioni/stabili 1° fascia

Valore unitario compreso tra 1249,00 €/mq e 1781,00 €/mq (si considera il valore medio di 1615,00 € per lo stato di manutenzione)

3. Agenzie immobiliari della zona

Immobile n° 1

Ubicazione: Via Guido Rossa – Villa San Pietro

Stato di conservazione: Ottimo

Caratteristiche: tipologia villa a schiera.

Grazioso appartamento di 80mq situato in un complesso di case a schiera condominiali sviluppato

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing. ELISA SERRA

su due livelli. Al piano terra e così composto : zona giorno con cucina e bagno, completano anteriormente e posteriormente un giardino privato con pergolato in legno. La zona giorno ha l'accesso diretto sia sul giardino anteriore che sul giardino retrostante da cui inoltre è possibile accedere alla cantina. Il giardino retrostante dispone di un modesto barbecue in muratura. Il primo piano è composto da camera matrimoniale con balcone, cameretta con balcone e un secondo bagno. Il giardino condominiale dispone di posto auto con doppio accesso alla strada urbana. Riscaldamento con split inverter caldo/freddo in tutti gli ambienti. La casa è situata all'interno del paese in zona tranquilla e vicina a tutti i servizi principali.

Superficie commerciale: 80 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 170.000,00 €

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 2125,00 €/mq

Agenzia: Diego

Fonte: <https://www.subito.it>

Immobile n° 2

Ubicazione: Via XX Settembre – Villa San Pietro

Stato di conservazione: Ottimo

Caratteristiche: villa a schiera di recente costruzione di tipologia quadrilocale, con cortile fronte e retro.

L'immobile inserito in un curato contesto residenziale, è dislocato su due livelli e si compone al piano terra di cortile d'ingresso in parte piantumato, ampio soggiorno impreziosito da camino a legno, annesso alla cucina abitabile completa di cortile di pertinenza con area barbecue, ideale per cene in compagnia, antibagno e bagno finestrato con box doccia e comodo ripostiglio. Il primo piano ospita la zona notte dotata di tre camere da letto, di cui due singole ed una matrimoniale con balcone di pertinenza esclusiva.

La villa si presenta abitabile da subito, soluzione ideale per coloro alla ricerca di una zona tranquilla e comodi spazi esterni.

Posto auto.

Superficie commerciale: 104 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 189.000,00 €

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 1817,31 €/mq

Agenzia: Immobiliando

Fonte: <https://www.idealista.it>

Immobile n° 3

Ubicazione: Corso Vittorio Emanuele – Villa San Pietro

Stato di conservazione: Ottimo

Caratteristiche: A pochi passi dalle poste e dai principali servizi che il paese di Villa San Pietro offre, proponiamo in vendita grande casa indipendente sviluppata su due livelli, composta da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno, 3 camere da letto, 2 balconi, e veranda. Completa questa interessante soluzione il garage nella parte seminterrata e il giardino sui 3 lati.

Superficie commerciale: 200 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 230.000,00 €

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 1.150,00 €/mq

Agenzia: Remax Loyalty

Fonte: <https://www.idealista.it>

Valore unitario di mercato agenzie immobiliari compreso tra 2.125,00 €/mq e € 1.125,00 €/mq

Pertanto, a seguito di indagini effettuate e sopra descritte, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il **valore unitario più attendibile**, calcolato al mq, attribuibile agli immobili in oggetto, nell'attuale stato di conservazione e manutenzione, è pari a:

$$V_u = 1661,46 \text{ €/mq}$$

A questo punto, la valutazione dell'immobile è di seguito determinata.

Determinazione del valore di mercato (V_m)

Tenendo conto che la stima del valore di mercato per comparazione diretta è data dalla formula:

$$V_m = S_c \times V_u$$

dove:

- V_m indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;
- S_c indica la superficie commerciale del bene oggetto di stima;
- V_u indica il valore unitario più attendibile.

Pertanto il valore di mercato V_m che può essere attribuito all'immobile in oggetto è pari a:

$$V_m = S_c \times V_u = 105,16 \text{ mq} \times 1.661,46 \text{ €/mq} = 174.719,13 \text{ €}$$

A tale fine il valore di mercato V_m , che può essere attribuito all'immobile in oggetto è pari a € **174.719,13** (Euro centosettantaquattromilasettecentodiciannove/13).

QUESITO N° 13

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.

Relativamente all'immobile, è vigente un regime di Condominio, la sottoscritta **ha rilevato su di esso spese commisurate alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio** (Copia conforme allegato A.1) di cui al quesito in oggetto.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 75/2024

5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO

La sottoscritta C.T.U., Dott. Ing. Elisa Serra, avendo assolto il mandato affidatole dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo, ritiene in conclusione che il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, arrotondato, possa consistere nella cifra di € 174.720,00 (Euro centosettantaquattromilasettecentoventi/00).

La sottoscritta C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa della relativa documentazione allegata, rimanendo in ogni modo a disposizione per ulteriori chiarimenti eventualmente ritenuti necessari.

Cagliari, 05 febbraio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Elisa Serra

