

Dott. Ing. Sara Loi

Via del Canneto n°20 – 09134 Cagliari  
Tel 348 0842080 – Fax 070 500815  
C.F. LOI SRA 78B57 8354C  
P.IVA 02865430926  
[loisara@tiscali.it](mailto:loisara@tiscali.it)  
[sara.loi@ingpec.eu](mailto:sara.loi@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Dott. Ing. Sara Loi**

**Ruolo Esecutivo n. 127/2020**

Creditore pignorante

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Debitore

[REDACTED]

Il Giudice: **Dott.ssa Flaminia Ielo**

Il consulente tecnico d'ufficio  
**Ing. Sara Loi**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Sara Loi, nata a Cagliari il 17/02/1978, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 5049, iscritta nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, è stata nominata C.T.U. nel procedimento a frontespizio. Il giorno 27/07/2021 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in modalità telematica avendo ricevuto con provvedimento in data 28/05/2021 dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Flaminia Ielo, il seguente incarico:

**1)** *Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;*

**2)** *a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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'art. 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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

**7)** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione,

*all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

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

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

**10)** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Oggetto dell'incarico è la stima del valore economico dei seguenti beni siti nel Comune di Villasimius, di proprietà della società [REDACTED]

- fabbricato per civile abitazione cat. A/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 50;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 44;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 13;

- fabbricato per civile abitazione cat. A/2 distinto N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 51;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 43;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 14;
- fabbricato per civile abitazione Cat. A/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 20;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 33;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 12.



#### OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione del mandato conferitogli per la procedura esecutiva in oggetto, il C.T.U.

Dott. Ing. Sara Loi, svolgeva le seguenti operazioni:

- In data 21 aprile 2022 la sottoscritta effettuava il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Villasimius (SU) (*Allegato 2: Verbale di sopralluogo*), dopo aver convocato l'esecutato per mezzo di comunicazione formale inviata presso l'immobile oggetto del pignoramento;
- in data 14 settembre 2021 effettuava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villasimius (SU) richiesta di accesso agli atti relativi agli immobili oggetto della presente stima;
- In data 20 settembre 2021 la sottoscritta riceveva tramite mail dal Comune di Villasimius le copie digitali degli elaborati tecnici;
- in data 14 settembre 2021 e 7 aprile 2023 la sottoscritta acquisiva le visure e le planimetrie catastali degli immobili (*Allegato 3: Visura e planimetrie catastali*);
- in data 19 gennaio 2023 contattava tramite mail PEC l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 2, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi agli immobili registrati a nome della società [REDACTED];
- svolgeva attività di ricerca fra gli operatori immobiliari presenti sul territorio del Comune di Assemini (CA), mediante interrogazione del Servizio Telematico sulle quotazioni immobiliari fornito dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e mediante pubblicazioni relative alle compravendite effettuate per quanto riguarda beni simili.





## QUESITO N. 1

La sottoscritta ha provveduto a inviare alla società [REDACTED], nella persona del Sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante, l'informativa per il debitore in data 15 aprile 2022 tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

## QUESITO N. 2

Nel fascicolo dell'esecuzione è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento a nome del Dott. Giulia Messina Vitrano, relativo ai beni oggetto del pignoramento. I beni appartengono a due fabbricati distinti e siti in lotti adiacenti.

La sottoscritta ha quindi acquisito:

- Ispezione per iscrizioni e trascrizioni presso il portale dell'Agenzia del Territorio con sede a Cagliari, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate nei vent'anni precedenti la data di pignoramento degli immobili ed aggiornate al giorno antecedente la data del rilascio, ovvero al 12/04/2023:

- Trascrizione del 16/03/2010, Reg. Gen. 9066, Reg. Part. 5851

**Atto tra vivi: compravendita:** Pubblico ufficiale BASSI ERNESTO QUINTO Repertorio 96501/39976 del 04/03/2010.

Immobili:

- fabbricato per civile abitazione cat. A/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 50;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 44;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 13;
- fabbricato per civile abitazione cat. A/2 distinto N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 51;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 43;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 14;
- fabbricato per civile abitazione Cat. A/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 20;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 33;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 12.

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Iscrizione del 16/03/2010, Reg. Gen. 9067, Reg. Part. 2299

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario capitale euro 500.000,00, ipoteca euro 1.000.000,00 concesso con atto del 04/03/2010 notaio Ernesto Quinto Bassi a Cagliari, Rep. 96502/39977.

Immobili:

- fabbricato per civile abitazione cat. A/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 50;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 44;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 13;
- fabbricato per civile abitazione cat. A/2 distinto N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 51;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 43;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 14;
- fabbricato per civile abitazione Cat. A/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 20;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 33;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 12.

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Trascrizione del 10/07/2020, Reg. Gen. 15950, Reg. Part. 11645

**Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili:** atto di pignoramento del 26/05/2020, rep. N. 1348/2020.

Immobili:

- fabbricato per civile abitazione cat. A/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 50;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 44;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 13;
- fabbricato per civile abitazione cat. A/2 distinto N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 51;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 43;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 14;
- fabbricato per civile abitazione Cat. A/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 20;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 33;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 12.

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Iscrizione del 22/04/2022, Reg. Gen. 12652, Reg. Part. 1888

Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Immobili:

- fabbricato per civile abitazione cat. A/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 50;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 44;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 13;
- fabbricato per civile abitazione cat. A/2 distinto N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 51;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 43;



- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 14;
- fabbricato per civile abitazione Cat. A/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 20;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 33;
- fabbricato cat. C/6 distinto al N.C.E.U. al Foglio 23 part. 3255 sub. 12.

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- le planimetrie catastali e le visure catastali dei beni pignorati, (*Allegato 3: Visura e planimetrie catastali*);
- Per il primo fabbricato (sub. 33, 43, 44, 50, 51): il progetto edilizio del 1992 approvato con permesso di costruire n. 11/1994, il progetto edilizio di variante del 1996 approvato con permesso di costruire n. 102/1997, licenza di abitabilità del 25/08/2000 e licenza di abitabilità di variante del 26/06/2001. (*Allegato 4: Elaborati del Progetto edilizio, Concessioni edilizie e agibilità*);
- Per il secondo fabbricato (sub. 12, 13, 14, 20): il progetto edilizio del 1992 approvato con permesso di costruire n. 10/1994, il progetto edilizio in accertamento di conformità del 2017 approvato con permesso di costruire n. 8/2018, progetto di SCIA antincendio del 2017 (*Allegato 4: Elaborati del Progetto edilizio, Concessioni edilizie e agibilità*);
- copia del certificato di stato civile del rappresentante legale dell'esecutato da cui lo stesso risulta sposato in comunione legale: si rileva che il pignoramento non è stato notificato alla coniuge comproprietaria (*Allegato 6: Certificato di stato civile dell'esecutato*);
- l'atto di compravendita a rogito del Dott. Ernesto Quinto Bassi in data 04/03/2010, presso lo studio notarile (*Allegato 7: Atto di compravendita*).

### QUESITO N. 3

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Villasimius (SU) in Via Pirandello 12 interno 8 e Via Pirandello 6 interno 4 e 6, precisamente:

**Locale abitazione sito al Piano Terra e al piano primo in Via Pirandello 6, interno 4, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 20.**

In fase di sopralluogo si è verificato che l'accesso all'edificio, a cui l'immobile appartiene, avviene da una strada secondaria pedonale che parte dalla Via Pirandello: al lotto del fabbricato si accede attraverso un cancello pedonale in metallo. Tramite il cancello si accede ad un piccolo cortile in cui si affaccia il loggiato antistante l'ingresso all'immobile.

Il cortile risulta, in parte pavimentato in piastrelle di graniglia per esterni, in parte lasciato a giardino. Il loggiato presenta una pavimentazione in gres per esterni.

Tutti gli infissi sono dotati di persiana esterna in legno, compresa la porta di ingresso realizzata in legno e vetro. Da questa si accede all'unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione che è costituita al piano terra da un soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto. Salendo le scale interne troviamo un disimpegno, un bagno e due camere da letto.

Il soffitto al piano terra ha un'altezza di 2,90 m, mentre al piano primo l'inclinazione della copertura porta ad un'altezza minima di 2,40 m e massima di 3,53 m.

L'immobile presenta due affacci liberi e due in aderenza con altri immobili.

La superficie utile (calpestabile) al netto delle murature è così suddivisa fra gli ambienti:

Piano Terra:	
Soggiorno-cucina	mq 12,87
Camera da letto	mq 9,10
Servizio igienico	mq 3,54
Disimpegno	mq 1,10
<b>Piano Primo:</b>	
Camera da letto	mq 12,40
Camera da letto	mq 8,90
Servizio igienico	mq 3,20
Disimpegno	mq 1,90
<b>Totale superficie utile</b>	<b>mq 53,01</b>
Loggiato	mq 12,50
Terrazza	mq 12,50
<b>Totale superficie esterna (loggiato e terrazza)</b>	<b>mq 25,00</b>

Alla luce del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che le murature dell'unità immobiliare e le finiture si presentano in buone condizioni.

La pavimentazione dell'abitazione è uniforme con mattonelle in gres porcellanato. La scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo presenta un rivestimento in marmo e parapetto in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e maniglie in ottone dorato, tutti in buono stato e dotati di persiane esterne in legno.

Le porte interne di accesso alle stanze sono in legno e in legno e vetro con maniglie in ottone dorato lucido.

Le finiture delle superfici, sia verticali che orizzontali sono realizzate con intonaco civile liscio e tinteggiate, tranne le pareti del bagno realizzate in piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia.

L'impianto di illuminazione è presente tramite elementi a soffitto.

L'impianto idrico risulta funzionante e l'acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldabagno presente nei bagni.

È presente l'impianto di condizionamento caldo-freddo funzionante con l'unità interna posta nelle camere da letto.

Gli ambienti sono illuminati sia in maniera naturale che artificiale.

Il bagno presenta una finestra a vasistas; i sanitari all'interno del bagno sono in buone condizioni.

Dalle camere da letto del piano primo si accede tramite porta finestra ad una terrazza esterna.

**Locale abitazione sito al Piano Terra in Via Pirandello 6, interno 6, a Villasimius (SU),** censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 50.

In fase di sopralluogo si è verificato che l'accesso all'edificio, a cui l'immobile appartiene, avviene da una strada secondaria pedonale che parte dalla Via Pirandello: al lotto del fabbricato si accede attraverso un cancello pedonale in metallo. Tramite il cancello si accede ad un piccolo cortile in cui si affaccia il loggiato antistante l'ingresso all'immobile.

Il cortile risulta, in parte pavimentato in piastrelle di graniglia per esterni, in parte lasciato a giardino. Il loggiato presenta una pavimentazione in gres per esterni.

Tutti gli infissi sono dotati di persiana esterna in legno, compresa la porta di ingresso realizzata in legno e vetro. Da questa si accede all'unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione che è costituita da un soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e un ripostiglio.

Il soffitto ha un'altezza di 2,90 m.

L'immobile presenta un solo affaccio libero.

La superficie utile (calpestabile) al netto delle murature è così suddivisa fra gli ambienti:

<b>Piano Terra:</b>	
Soggiorno-cucina	mq 17,90
Camera da letto	mq 9,34

Camera da letto	mq 10,25
Ripostiglio	mq 4,16
Servizio igienico	mq 3,70
Disimpegno	mq 1,13
<b>Totale superficie utile</b>	<b>mq 46,48</b>
Loggiato	mq 16,65
<b>Totale superficie esterna (loggiato)</b>	<b>mq 16,65</b>

Alla luce del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che le murature dell'unità immobiliare e le finiture si presentano in buone condizioni.

La pavimentazione dell'abitazione è uniforme con mattonelle in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e maniglie in ottone dorato, tutti in buono stato e dotati di persiane esterne in legno.

Le porte interne di accesso alle stanze sono in legno e in legno e vetro con maniglie in ottone dorato lucido.

Le finiture delle superfici, sia verticali che orizzontali sono realizzate con intonaco civile liscio e tinteggiate, tranne le pareti del bagno realizzate in piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia.

L'impianto di illuminazione è presente tramite elementi a soffitto.

L'impianto idrico risulta funzionante e l'acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldabagno presente nel bagno.

È presente l'impianto di condizionamento caldo-freddo funzionante con l'unità interna posta nelle camere da letto.

Gli ambienti sono illuminati sia in maniera naturale che artificiale.

Il bagno presenta una finestra a vasistas; i sanitari all'interno del bagno sono in buone condizioni.

Dalle camere da letto si accede tramite porta finestra al loggiato esterno.

**Locale abitazione sito al Piano Terra in Via Pirandello 12, interno 8, a Villasimius (SU),** censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 51.

In fase di sopralluogo si è verificato che l'accesso all'edificio, a cui l'immobile appartiene, avviene dalla Via Pirandello 12: al lotto del fabbricato si accede attraverso un cancello pedonale in metallo. Tramite il cancello si accede ad un piccolo cortile in cui si affaccia il loggiato antistante l'ingresso all'immobile. Il cortile risulta, in parte pavimentato in

piastrelle di graniglia per esterni, in parte lasciato a giardino. Il loggiato presenta una pavimentazione in gres per esterni.

Tutti gli infissi sono dotati di persiana esterna in legno, compresa la porta di ingresso realizzata in legno e vetro. Da questa si accede all'unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione che è costituita da un soggiorno-cucina, due disimpegni, due bagni e tre camere da letto.

Il soffitto ha un'altezza di 2,90 m.

L'immobile presenta tre affacci iberi.

La superficie utile (calpestabile) al netto delle murature è così suddivisa fra gli ambienti:

<b>Piano Terra:</b>	
Soggiorno-cucina	mq 18,55
Camera da letto	mq 6,60
Camera da letto	mq 15,60
Camera da letto	mq 10,89
Disimpegno	mq 1,80
Disimpegno	mq 1,20
Servizio igienico	mq 4,18
Servizio igienico	mq 4,12
<b>Totale superficie utile</b>	<b>mq 62,94</b>
Loggiato	mq 11,05
Loggiato	mq 10,03
<b>Totale superficie esterna (loggiato)</b>	<b>mq 21,08</b>

Alla luce del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che le murature dell'unità immobiliare e le finiture risultano essere in buone condizioni.

La pavimentazione dell'abitazione è uniforme con mattonelle in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e maniglie in ottone dorato, tutti in buono stato e dotati di persiane esterne in legno.

Le porte interne di accesso alle stanze sono in legno e legno e vetro con maniglie in ottone dorato lucido.

Le finiture delle superfici, sia verticali che orizzontali sono realizzate con intonaco civile liscio e tinteggiate, tranne le pareti del bagno realizzate in piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia.

L'impianto di illuminazione è presente tramite elementi a soffitto.

È presente l'impianto di condizionamento caldo-freddo funzionante con un'unità interna posta nelle camere da letto e nel soggiorno.

L'impianto idrico risulta funzionante e l'acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldabagno presente nel bagno.

Gli ambienti sono illuminati sia in maniera naturale che artificiale.

Il bagno presenta una finestra a vasistas; i sanitari all'interno del bagno sono in buone condizioni.

Dalle camere da letto si accede tramite porta finestra al loggiato esterno.

**Autorimessa sito al Seminterrato in Via Pirandello 12, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 43.**

L'autorimessa si trova all'interno di un garage a cui si accede tramite rampa carrabile dalla via Pirandello. Le dimensioni del parcheggio sono 5,94 x 1,66. Tutto il garage è pavimentato con piastrelle per esterni carrabili e le pareti sono rivestite con intonaco.

<b>Piano Seminterrato</b>	
Autorimessa	mq 9,86
<b>Totale superficie autorimessa</b>	<b>mq 9,86</b>

**Autorimessa sito al Seminterrato in Via Pirandello 12, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 44.**

L'autorimessa si trova all'interno di un garage a cui si accede tramite rampa carrabile dalla via Pirandello. Le dimensioni del parcheggio sono 5,94 x 1,66. Tutto il garage è pavimentato con piastrelle per esterni carrabili e le pareti sono rivestite con intonaco.

<b>Piano Seminterrato</b>	
Autorimessa	mq 9,86
<b>Totale superficie autorimessa</b>	<b>mq 9,86</b>

**Autorimessa sito al Seminterrato in Via Pirandello 12, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 33.**

L'autorimessa si trova all'interno di un garage a cui si accede tramite rampa carrabile dalla via Pirandello. Le dimensioni del parcheggio sono 5,94 x 1,66. Questo locale è chiuso tramite serranda metallica e viene attualmente utilizzato come deposito. Tutto il garage è pavimentato con piastrelle per esterni carrabili e le pareti sono rivestite con intonaco.



<b>Piano Seminterrato</b>	
Autorimessa	mq 15,35
<b>Totale superficie autorimessa</b>	<b>mq 15,35</b>

**Autorimessa sito al Seminterrato in Via Montale 28, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 12.**

L'autorimessa si trova all'interno di un garage a cui si accede tramite rampa carrabile dalla via Montale. Al garage si accede attraverso un ampio portone in metallo. Tutto il garage è pavimentato con piastrelle per esterni carrabili e le pareti sono rivestite con intonaco.

<b>Piano Seminterrato</b>	
Autorimessa	mq 13,51
<b>Totale superficie autorimessa</b>	<b>mq 13,51</b>

**Autorimessa sito al Seminterrato in Via Montale 28, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 13.**

L'autorimessa si trova all'interno di un garage a cui si accede tramite rampa carrabile dalla via Montale. Al garage si accede attraverso un ampio portone in metallo. Tutto il garage è pavimentato con piastrelle per esterni carrabili e le pareti sono rivestite con intonaco.

<b>Piano Seminterrato</b>	
Autorimessa	mq 13,51
<b>Totale superficie autorimessa</b>	<b>mq 13,51</b>

**Autorimessa sito al Seminterrato in Via Montale 28, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 14.**

L'autorimessa si trova all'interno di un garage a cui si accede tramite rampa carrabile dalla via Montale. Il posto auto è attualmente occupato da una cisterna fuori terra protetta con grata metallica. Tutto il garage è pavimentato con piastrelle per esterni carrabili e le pareti sono rivestite con intonaco.

<b>Piano Seminterrato</b>	
Autorimessa	mq 13,81
<b>Totale superficie autorimessa</b>	<b>mq 13,81</b>

#### QUESITO N. 4

Dagli accertamenti e dal sopralluogo effettuati è emerso che gli immobili corrispondono a quanto descritto nel verbale di pignoramento.

#### QUESITO N. 5

Gli immobili oggetto della perizia risultano regolarmente accatastati in data 20/06/1996.

#### QUESITO N. 6

I fabbricati, ai quali appartengono gli immobili oggetto del pignoramento, ricadono nel Comune di Villasimius (SU) in zona C2 – Espansione residenziale, secondo il Piano di Fabbricazione Comunale vigente.

È emerso inoltre che i fabbricati ricadono in:

- area sottoposta a vincolo Hg1 secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) che disciplina le aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1);
- area sottoposta a vincolo di Fascia Costiera secondo il Piano Paesaggistico Regionale.

La sottoscritta C.T.U. ha acquisito la documentazione progettuale relativa all'unità oggetto del pignoramento, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villasimius, che consiste in:

- Per il primo fabbricato (sub. 33, 43, 44, 50, 51): progetto edilizio del 1992 approvato con permesso di costruire n. 11/1994, progetto edilizio di variante del 1996 approvato con permesso di costruire n. 102/1997, licenza di abitabilità del 25/08/2000 e licenza di abitabilità di variante del 26/06/2001.
- Per il secondo fabbricato (sub. 12, 13, 14, 20): progetto edilizio del 1992 approvato con permesso di costruire n. 10/1994, progetto edilizio in accertamento di conformità del 2017 approvato con permesso di costruire n. 8/2018, progetto di SCIA antincendio del 2017 relativo all'autorimessa presente nel piano interrato.

Gli immobili risultano conformi agli elaborati approvati.

*(Allegato 4: Elaborati del Progetto edilizio, Concessioni edilizie e Agibilità).*

### QUESITO N. 7

È possibile vendere gli immobili in maniera distinta e nel calcolo della stima verranno suddivisi. Dal punto di vista costruttivo e catastale gli immobili (appartamenti e autorimesse) risultano già separati con accessi distinti.



### QUESITO N. 8

Quesito non applicabile.



### QUESITO N. 9

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/04/2022, la sottoscritta ha potuto constatare che gli immobili oggetto della perizia risultano liberi.

È stata richiesta, presso lo studio Notarile Ernesto Quinto Bassi di Cagliari, copia dell'atto di compravendita stipulato tra [REDACTED], che ne attesta quindi la proprietà. L'atto presenta data 16/03/2010, antecedente alla data di Trascrizione del pignoramento, ovvero 10/07/2020 (*Allegato 7: Atto di compravendita*).

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 2, si è verificato che non risultano registrati contratti di locazione attivi relativamente ai beni pignorati stipulati dai proprietari degli immobili. (*Allegato 5: Certificazione Agenzia delle Entrate*)



### QUESITO N. 10

Quesito non applicabile.

### QUESITO N. 11

Dalla documentazione acquisita e dalle ricerche effettuate, è stato verificato che sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### QUESITO N. 12

Dalla documentazione acquisita e dalle ricerche effettuate, è stato verificato che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.



### QUESITO N. 13

Per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto della perizia si adotterà il criterio di stima sintetico-comparativa. La stima verrà definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio e a pubblicazioni relative alle compravendite effettuate per quanto riguarda beni simili. Si sono inoltre applicati i coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, valutando in tal modo situazioni contingenti riguardanti sia l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sia lo stabile del quale quest'ultimo fa parte.

**Locale abitazione sito al Piano Terra e al piano primo in Via Pirandello 6, interno 4, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 20.**

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti delle pertinenze – loggiato (0,40)
- Coefficienti delle pertinenze – giardino (0,20)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,85)
- Coefficienti correttivi (1,02 – 1,12)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **83 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali e della superficie delle pertinenze esterne computate con i relativi coefficienti*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a 2.600,00 €/mq che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti correttivi (*coeff. di età, qualità e coeff. correttivi*) si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda pari a **2.525,00 €/mq**:

$$2.600,00 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 1,02 \times 1,12 = 2525,00 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$2.525,00 \text{ €/mq} \times 83 \text{ mq} = \underline{\underline{209.575,00 \text{ €}}}$$

**Autorimessa sito al Seminterrato in Via Montale 28, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 12.**

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti posto auto coperto (0,7)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **10,43 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a **500,00 €/mq**.

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$500,00 \text{ €/mq} \times 10,43 \text{ mq} = \underline{\underline{5.215,00 \text{ €}}}$$



**Autorimessa sito al Seminterrato in Via Montale 28, a Villasimius (SU)**, censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 13.

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti posto auto coperto (0,7)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **10,43 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a **500,00 €/mq**.

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$500,00 \text{ €/mq} \times 10,43 \text{ mq} = \underline{\underline{5.215,00 \text{ €}}}$$

**Autorimessa sito al Seminterrato in Via Montale 28, a Villasimius (SU)**, censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 14.

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti posto auto coperto (0,7)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **10,60 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a **500,00 €/mq**.

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$500,00 \text{ €/mq} \times 10,60 \text{ mq} = \underline{\underline{5.300,00 \text{ €}}}$$



**Locale abitazione sito al Piano Terra in Via Pirandello 6, interno 6, a Villasimius (SU)**, censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 50.

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti delle pertinenze – loggiato (0,40)
- Coefficienti delle pertinenze – giardino (0,20)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,85)
- Coefficienti correttivi (1,02 – 1,12)



Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **63,61 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali e della superficie delle pertinenze esterne computate con i relativi coefficienti*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a 2.600,00 €/mq che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti correttivi (*coeff. di età, qualità e coeff. correttivi*) si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda pari a **2.525,00 €/mq**:

$$2.600,00 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 1,02 \times 1,12 = 2525,00 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$2.525,00 \text{ €/mq} \times 63,61 \text{ mq} = \underline{\underline{160.615,30 \text{ €}}}$$

**Locale abitazione sito al Piano Terra in Via Pirandello 12, interno 8, a Villasimius (SU),** censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 51.

- Coefficienti delle pertinenze – loggiato (0,40)
- Coefficienti delle pertinenze – giardino (0,20)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,85)
- Coefficienti correttivi (1,02 – 1,12)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **89,15 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali e della superficie delle pertinenze esterne computate con i relativi coefficienti*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a 2.600,00 €/mq che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti correttivi (*coeff. di età, qualità e coeff. correttivi*) si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda pari a **2.525,00 €/mq**:

$$2.600,00 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 1,02 \times 1,12 = 2525,00 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$2.525,00 \text{ €/mq} \times 89,15 \text{ mq} = \underline{\underline{225.103,75 \text{ €}}}$$

**Autorimessa sito al Seminterrato in Via Pirandello 12, a Villasimius (SU),** censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 33.

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti posto auto coperto (0,7)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **12,81 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali*).



Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a **550,00 €/mq**.

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$550,00 \text{ €/mq} \times 12,81 \text{ mq} = \underline{\underline{7.045,50 \text{ €}}}$$



**Autorimessa sito al Seminterrato in Via Pirandello 12, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 43.**

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti posto auto coperto (0,7)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **8,34 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a **500,00 €/mq**.

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$500,00 \text{ €/mq} \times 8,34 \text{ mq} = \underline{\underline{4.170,00 \text{ €}}}$$

**Autorimessa sito al Seminterrato in Via Pirandello 12, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 44.**

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti posto auto coperto (0,7)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **7,94 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a **500,00 €/mq**.

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$500,00 \text{ €/mq} \times 7,94 \text{ mq} = \underline{\underline{3.970,00 \text{ €}}}$$



#### **QUESITO N. 14**

La sottoscritta ha richiesto all'Amministratore del condominio [REDACTED] le informazioni di tipo condominiale relative all'immobile oggetto della stima, di seguito riportate:

La quota condominiale annuale ammonta a 214,84 €.

Risultano quote condominiali non pagate al 30/04/2023 pari a 414,95 € (*Allegato 8: Documenti Amministrazione condominiale*).



## CONCLUSIONI

Si riporta quindi di seguito un prospetto di riepilogo della stima economica:

DESCRIZIONE	Mq (sup. commerciale)	€/mq	€
Locale abitazione sito al Piano Terra e al piano primo in Via Pirandello 6, interno 4, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 20.	83,00	2.525,00	<b>209.575,00</b>
Autorimessa sito al Seminterrato in Via Montale 28, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 12.	10,43	500,00	<b>5.215,00</b>
Autorimessa sito al Seminterrato in Via Montale 28, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 13.	10,43	500,00	<b>5.215,00</b>
Autorimessa sito al Seminterrato in Via Montale 28, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 14.	10,60	500,00	<b>5.300,00</b>
Locale abitazione sito al Piano Terra in Via Pirandello 6, interno 6, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 50.	63,61	2.525,00	<b>160.615,30</b>
Locale abitazione sito al Piano Terra in Via Pirandello 12, interno 8, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 51.	89,15	2.525,00	<b>225.103,75</b>
Autorimessa sito al Seminterrato in Via Pirandello 12, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 33.	12,81	550,00	<b>7.045,50</b>
Autorimessa sito al Seminterrato in Via Pirandello 12, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 43.	8,34	500,00	<b>4.170,00</b>
Autorimessa sito al Seminterrato in Via Pirandello 12, a Villasimius (SU), censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Part. 3255, Sub. 44.	7,94	500,00	<b>3.970,00</b>
<b>Totale</b>			<b>626.209,55</b>
<i>A dedurre:</i>			
Spese condominiali insolute			414,95

<b>QUADRO ECONOMICO</b>	<b>€</b>
<b><u>TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI</u></b>	<b><u>625.794,60</u></b>

Sulla base degli accertamenti e delle valutazioni effettuate, poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'III.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

La presente perizia è composta di 23 (ventitré) pagine e n. 8 allegati.

Cagliari, 24/04/2023

Il C.T.U.

*Ing. Sara Loi*

**Allegati:**

1. Documentazione fotografica
2. Verbale di sopralluogo
3. Visura e planimetrie catastali
4. Elaborati del Progetto Edilizio, Concessioni edilizie in sanatoria e Agibilità
5. Certificazione Agenzia Entrate
6. Certificato di Stato civile
7. Atto di compravendita
8. Documentazione Condominio