
TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Murru Claudio Dino, nell'Esecuzione Immobiliare
195/2021 del R.G.E.

promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MURRU CLAUDIO CINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 317a0c



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA

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

Risposta al quesito 1)

E' stata consegnata l'informativa al debitore.

Quesito 2)

Quesito 2a) 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;

Risposta al quesito 2a)

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. e nello specifico il certificato notarile depositato.

Quesito 2b) 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;

Risposta al quesito 2b)**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****Riassunto certificazione notarile depositata**

- ipoteca legale iscritta in data 8.02.2010 ai numeri 3767/846 per euro 36.639,18 a favore dell'Equitalia Sardegna S.p.A. con sede a Sassari e domicilio ipotecario eletto a Cagliari, Viale Bonaria n.33, Codice fiscale 01667270928, nascente da decreto n.1814/2010 emesso dall'Equitalia Sardegna S.p.A. Agente Riscossioni- Cagliari in data 1.02.2010

- ipoteca giudiziale iscritta in data 06.03.2013 ai numeri 5967/614 per euro 17.000,00 a favore della società , nascente da decreto ingiuntivo numero 8866/2012 emesso dal Tribunale di Torino in data 17.10.2012;

- pignoramento trascritto in data 2.07.2021 ai numeri 21443/15942 a favore della società , nascente da atto esecutivo numero 2110/202 emesso dal Tribunale di Cagliari in data 03.06.2021.

Inoltre il Notaio segnala che con atto a rogito Notaio Paolo Emilio Pasolini di Monserrato in data 15.11.2005, repertorio numero 24433/5191, regolarmente registrato, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 18.11.2005 ai numeri 41271/26979, il Sig. _____, sopra generalizzato, unitamente al proprio coniuge, Sig.ra _____

ha costituito quanto oggetto della presente certificazione un fondo patrimoniale.

Continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo; Il signor _____ divenne proprietario dei locali oggetto di pignoramento per acquisto fattone dai Sig.ri _____ e _____

mediante atto di compravendita a rogito Vittorio Loriga di Cagliari in data 15.11.1988, repertorio numero 185837/11909, registrato a Cagliari in data 05.12.1988 al numero 9118, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 21.11.1988 ai numeri 26516/18360.

Torino 17.09.2021.

Nota per il Giudice

La Sig.ra _____ sopra citata è deceduta. La sig.ra _____ si è sposata con il Sig. _____ ed è separata dal Sig. _____ in data 14.11.2011 come da certificato allegato alla presente.

Quesito 2c) 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; e

Risposta al quesito 2c) L'estratto di mappa del N.C.T. è già stato depositato ed in particolare è allegato alla relazione notarile. Alla presente viene allegata la planimetria del N.C.E.U. .

Quesito 2d) acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Risposta al quesito 2d) Si allega copia dell'atto notarile pubblico di compravendita repertorio n.185837, raccolta 11909 del 15.11.1988 registrato a Cagliari Ufficio del Registro -atti civili del 05.12.1988 al n.09118, nel quale il _____ acquista dai Sig.ri _____

_____ l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Si allega il contratto di mutuo con garanzia ipotecaria e contestuale consegna di somma rep. 185836, raccolta n.11908 del 15.11.1988 stipulato dal Dottor Vittorio Loriga notaio in Cagliari registrato c/o Ufficio del Registro di Cagliari il 05.12.1988 al n.07432.

Si allega altresì copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico in data 07.06.1982 ricevuto dal DR. Felice Contu Notaio in Qaurtu S.Elena portante compravendita a favore di _____

_____ e contro _____ entrambi nati a _____ realtivamente alla compravendita intervenuta il 07.06.1982 registrato a Cagliari il 23.06.1982 al n.8446 repertorio atto di compravendita n.300508 volume 25384.

Si allega inoltre alla procedura atto di costituzione di fondo patrimoniale in data 15.11.2005 tra _____ repertorio 22433, raccolta 5191.

Quesito 2e) 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..

Risposta al quesito 2e)

In allegato il certificato di stato civile dell'esecutato. Dal certificato dell'anagrafe risulta coniugato con la Sig.ra deceduta. Si precisa che i due coniugi si sono separati come già precisato in precedenza.

Quesito 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.);

Risposta Quesito 3)

L'immobile è ubicato nel Comune di Quartu Sant'Elena in Vico Regina Elena n.47, in pieno centro cittadino in zona urbanistica A centro storico. In catasto il fabbricato è distinto al Foglio 31 mappale 195, piano terra/primo categoria A/3 classe 2, di vani 8,00 rendita di Euro 495,80. Al momento del sopralluogo il fabbricato risulta destinato ad uso abitativo, edificato al piano terra e primo, sovrastante terrazza al piano secondo con piccolo vano sottotetto e cortile di pertinenza al piano terra. Il fabbricato in muratura portante e solai presumibilmente in latero cemento. L'abitazione è situata nel cuore della città vicino a tutti i servizi, uffici comunali, negozi, piazze ed altro. Il fabbricato, con caratteristiche di tipo economico, si presenta in buono stato di manutenzione. Il piano terra al suo interno è composto dai seguenti vani e accessori: bagno, angolo cottura, pranzo soggiorno, soggiorno, vano scala con piccolo ripostiglio sottostante. Il piano primo è composto al suo interno come segue: disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, camera singola, bagno e terrazza comunicante con il disimpegno. Nella terrazza al piano primo è installata una piccola scala a chiocciola in ferro che conduce al piano secondo terrazzato nel quale è presente un vano accessorio (sottotetto). Il fabbricato al suo interno è composto in prevalenza da un pavimento di piastrelle in grès ceramico di tipo economico, rivestimenti dei bagni in grès ceramico, tinteggiatura e intonaco nelle pareti interne e esterne. Sono presenti gli impianti idrico-fognario ed elettrico e risultano funzionanti. Gli infissi sono in prevalenza in alluminio di linea semplice. Gli spazi interni sono funzionali e tutti gli ambienti sono illuminati naturalmente. Sono presenti gli avvolgibili nelle finestre. Il cortile è pavimentato. I sanitari dei bagni sono datati ma funzionanti. La copertura a tetto sovrastante il piano primo è un solaio piano terrazzato impermeabilizzato. L'immobile è indipendente ed è circondato da altri fabbricati in aderenza. Nel suo complesso l'abitazione è silenziosa e ben distribuita al suo interno. Tutti i vani hanno affaccio sul cortile e/o terrazza. La superficie calpestabile interna risulta di circa mq 157,39, ripostiglio sottoscala di mq 3.30 circa, cortile esterno di circa mq 28,00, portico all'ingresso di Vico Regina Elena di circa mq 12,44, terrazza comunicante al piano primo di mq circa 17,26 e copertura piana/terrazza impermeabilizzata al piano secondo di mq complessivi 46,24 e

Firmato Da: MURRL CLAUDIO DINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 317a0c

loale sottotetto di mq circa 45,00 al piano secondo comunicante alla terrazza ubicata al piano secondo. La superficie commerciale ragguagliata dell'unità in questione risulta di circa mq 247,00.

Quesito 4

Quesito 4a) 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;

Risposta al quesito 4a)

L'unità per civile abitazione oggetto di pignoramento nel Comune di Quartu Sant'Elena al foglio 31 mappale 195 è identificata correttamente nel pignoramento. Il fabbricato comunque differisce rispetto ai documenti depositati in catasto. La planimetria catastale deve essere aggiornata alla situazione reale.

Quesito 4b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

Risposta al quesito 4b) I dati indicati nel pignoramento non sono erronei, ad ogni modo si rimanda alla risposta 3 e 4a);

Quesito 4c) 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;

Risposta al quesito 4c) Vedere risposte precedenti 4a/4b.

Quesito 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;

Risposta 5)

L'immobile pignorato nel suo complesso è stato regolarmente accatastato anche se sono presenti delle variazioni non segnalate.

Quesito 6

Quesito 6a) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al quesito 6a)

Il fabbricato ricade in zona urbanistica "A" centro storico e si allega per i vincoli e le norme di riferimento il relativo report urbanistico. Il fabbricato in questione per le norme del piano particolareggiato è assoggettato al recupero tipologico (i).

Quesito 6b) 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;

Risposta al quesito 6b)

Dai documenti rilasciati e dalle informazioni acquisite dal Comune di Quartu Sant'Elena risulta quanto segue:

- Dalla lettura dell'atto notarile di acquisto del fabbricato da parte del Sig. si evince che è stato dichiarato dai precedenti proprietari che l'immobile è stato iniziato prima del 1 settembre 1967 e che sullo stesso sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria in forza di autorizzazione n.473 il 22.07.1987.
- Autorizzazione edilizia n.473 del 22.07.1987 per opere di ordinaria manutenzione.
- Richiesta di sanatoria edilizia presentata in data 27.02.95 con prot. n°6184. La presente pratica non è ancora definita in quanto l'ufficio Tecnico Comunale ha chiarito che per il rilascio della concessione in sanatoria (relativa all'ampliamento di una casa per civile abitazione al piano primo e realizzazione di un sottotetto al piano secondo con terrazza) deve essere dimostrato con prove certe ed inconfutabili che il piano terra ad esso legato è stato realizzato ante 1955 come prescritto dal piano urbanistico del Comune vigente a quella data. Nella documentazione rilasciata dagli uffici tecnici risulta una planimetria catastale risalente al 1952 (rilasciata dal Comune ed allegata la P.P.) da cui si evince l'ingombro dell'edificio al piano terra.
- Per poter ottenere il titolo in sanatoria la proprietà dovrà pagare gli oneri già richiesti dal Comune negli anni passati con relative e comunicazioni e, a richiesta degli Uffici Tecnici Edilizia Privata, dovrà essere richiesta l'autorizzazione paesaggistica alla Regione ed allegata alla presente.
- Nessun certificato di agibilità è stato rilasciato.
- Si precisa che rispetto al progetto di sanatoria del 1995 precedentemente citato il fabbricato ha subito delle piccole variazioni tra cui la realizzazione di una finestra nell'ultimo piano sottotetto non abitabile che dovrà preventivamente essere murata e riportato lo stato alla richiesta di sanatoria in essere. Inoltre una piccola tettoia (probabilmente contenente amianto) posizionata nel piano secondo nel terrazzino dovrà essere rimossa e smaltita in discarica autorizzata.

Le ragioni di credito per cui si interviene o procede risalgono alla data del 10.08.2004, per cui non è possibile applicare l'ultimo condono risalente al 2003

Quesito 6c) 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;

Risposta 6c)

Risulta presentata una domanda di sanatoria a nome di _____ in data 27.02.95 prot. N°6184 mai evasa. Per poter essere evasa dovranno essere pagati Euro 1.245,84 dovuti a titolo di conguaglio oneri di concessione comprensivi degli interessi legali maturati ad oggi (come da comunicazione settore edilizia privata del Comune). Inoltre dalle informazioni acquisite dagli uffici tecnici comunali è necessario richiedere l'autorizzazione paesaggistica ed deve essere altresì certificato che il piano terra sia stato realizzato antecedentemente al 1955 come previsto dai regolamenti comunali. A tal proposito si allega uno stralcio della planimetria catastale del fabbricato alla data del 1952 rilasciato dall'ufficio comunale. Ad ogni modo il rilascio del titolo in sanatoria è vincolato al parere degli enti/uffici preposti.

Quesito 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;

Risposta 7) Il beni pignorati possono essere venduti in un solo lotto come da pignoramento depositato.

Quesito 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;

Risposta al quesito 8) I beni oggetto di pignoramento sono intestati come segue:

1. _____ nato a Cagliari il _____ C.F. _____ quota 1/1
(debitore).

Nel caso specifico per la natura e per la conformazione del lotto/fabbricato si procede alla stima dell'intero bene.

Quesito 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);

Risposta al quesito 9)

Alla data del sopralluogo l'immobile in questione era occupato dal proprietario Mancini Paolo "debitore".

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

Risposta al quesito 10)

La casa è utilizzata ed occupata dal proprietario attualmente è in cura per un grave problema di salute.

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

Risposta al quesito 11)

Il fabbricato in questione ricade in centro storico zona A del Comune di Quartu Sant'Elena. Si allega report urbanistico dove sono indicati i vincoli e le norme urbanistico edilizie.

Quesito 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;

Risposta al quesito 12)

Dalla relazione notarile nel fascicolo non risultano segnalati usi civici/livello o gravati da censo. La relazione notarile è stata redatta sulla base delle note e informazioni e atti registrati c/o gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari dove dovrebbero essere registrati anche gli usi sopracitati. Dal report urbanistico non risulta che il bene sia gravato da usi civici ect. Alle richieste fatte agli uffici tecnici comunali non è stata data nessuna risposta a riguardo.

Quesito 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;

Risposta al quesito 13)

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito

con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. I dati rilevati provengono dalle principali fonti disponibili sul territorio: banche dati aziendali, portali immobiliari, database ufficiali Agenzia Entrate. Sono inoltre convalidati da una rete di referenti locali. Il valore immobiliare nel Comune di Quartu Sant'Elena nella fascia/zona centrale/centro storico codice zona B1 tipologia prevalente residenziale abitazioni di tipo economico in condizioni normali (espresso al mq) varia da 1.100,00/1.500,00 al mq in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

FABBRICATO AD USO ABITAZIONE IN QUARTU SANT'ELENA .

Il valore immobiliare assunto nel caso specifico per il fabbricato in questione in base alle caratteristiche dello stesso, allo stato di manutenzione e vetustà, posizione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche è di Euro 1.400,00 al mq.

- Superficie commerciale dell'immobile = mq 247,00
- Il valore immobiliare espresso al mq è di Euro 1.400,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di euro:

Superficie commerciale immobile mq 247,00*1.400,00 Euro/mq = Euro 345.800,00

Decurtazioni applicate al valore del fabbricato

Decurtazione per il pagamento degli oneri, degli eventuali interessi maturati stabilito in **Euro 1.245,84** più eventuali interessi maturati.

Decurtazione per rimozione eternit e chiusura finestra nel sottotetto al piano ultimo Euro valutata a corpo e non a misura in Euro 2.500,00.

Decurtazione spese e parcella per richiesta autorizzazione paesaggistica e altra documentazione eventuale ad integrazione valutata forfettariamente in Euro 2.500,00.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile abitazione è di euro 345.800,00 - 1.245,84 - 2.500,00 - 2.500,00 = Euro 339.554,16.

Quesito 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberato 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;

Risposta al quesito 14)

Il fabbricato in questione è un fabbricato singolo indipendente e non è assoggettato a condominio.

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

Risposta al quesito 15)

CHECK LIST DELLE PRINCIPALI VERIFICHE E CONTROLLI

- 1) VERIFICHE ATTI E DOCUMENTI DELL'ESECUZIONE
- 2) VERIFICHE C/O GLI UFFICI COMUNALI
- 3) VERIFICHE CATASTALI E ACQUISIZIONE DOCUMENTI
- 4) RILIEVI
- 5) VERIFICHE C/O L'AGENZIA DELLE ENTRATE
- 6) VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI, RELATIVE MISURAZIONI, ELABORATI, ECT.
- 7) ACCERTAMENTI ANAGRAFICI
- 8) RICHIESTA ATTI DI PROVENIENZA E DOCUMENTI UTILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.
- 9) REDAZIONE ELABORATI E STESURA PERIZIA.

In allegato foglio riassuntivo dati in formato word.

Cagliari Settembre 2024

CTU

Murru Claudio Dino

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 317a0c