

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 16/2021



**Creditore pignorante:** 4MORI SARDEGNA SRL \_ PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.A.

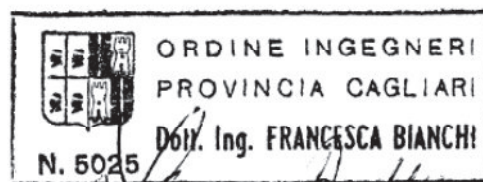
**Debitore:** [REDACTED]

**Giudice delle esecuzioni immobiliare:** Dott.ssa Silvia Cocco



Consulente Tecnico

Dott. Ing. Francesca Bianchi



*Francesca Bianchi*



Cagliari, 16 settembre 2023



## FOGLIO RIASSUNTIVO DEI DATI

TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 345/2018

Creditore	PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.A.
Debitore	[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni	Dott. Silvia Cocco
C.T.U. Introduzione	Ing. Francesca Bianchi

L'immobile oggetto della procedura immobiliare, sito nel comune di Sant'Antioco, in Corso Vittorio Emanuele civico 80, è uno stabile "cielo terra" indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra.

Il bene è accatastato come "abitazioni di tipo civile" (A/2).

## IMMOBILE

Attuali identificativi catastali: comune di Sant'Antioco (SU)

Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
13	989	2	6,5 vani	A2	2	€ 503,55

## Diritti

Proprietà per 1/2	[REDACTED]
Proprietà per 1/2	[REDACTED]

## Descrizione qualitativa sintetica per fabbricati

Superficie commerciale	229,16 mq
Descrizione sintetica	L'immobile disposto su due livelli dal piano terra al cielo risulta diviso in vani adibiti ad uso civile abitazione. Al piano terra si trova un ingresso, un corridoio, un bagno di servizio, un soggiorno ed una cucina. Sullo stesso livello con accesso dalla cucina è presente un cortile interno. Al primo piano, a cui si accede tramite una comoda scala interna, si trova la zona notte composta da due camere da letto un bagno ed uno studio; inoltre, una delle camere ha accesso diretto su di un terrazzo.
Anno di costruzione	Ante 1971
Stato di manutenzione	Mediocre

2/30

Via Dante Alighieri, 77 - 09128 Cagliari Cell.3286193890 pec:francesca.bianchi@ingpec.eu

Qualità delle finiture	Mediocre
Disponibilità	Libero
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile in lotti
Pignoramento pro quota	1/1
Conformità catastale	Parzialmente Conforme
Conformità urbanistica	Parzialmente Conforme

Valutazione del più probabile valore di mercato:

Il più probabile valore di mercato è di € 178.000,00.

**Premessa.**

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione, la sottoscritta Dott. Ing. Bianchi Francesca, [REDACTED] con studio professionale in Cagliari via Dante Alighieri n. 77, regolarmente ed ininterrottamente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5025 dal 20/01/2003 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominata C.T.U. per la causa indicata in epigrafe con provvedimento del 10/01/2023.

A seguito del verbale di giuramento telematico del 22/02/2023 la sottoscritta si impegnava, con la formula di rito, a rispondere ai quesiti di seguito elencati:

- 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 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 precedente 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 precedente 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 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 esecutato acquisire 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.





### 1. Operazioni peritali

In data 03 marzo 2023, si è provveduto con raccomandate AR 14592783331-9 e 14592783332-9 ad inviare l'informativa ai debitori.

In data 02 marzo 2023 si è provveduto alla richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi presso il Comune di Sant'Antioco (Settore Urbanistica Edilizia Privata) al fine di reperire la relativa documentazione di liceità urbanistica.

In data 16 settembre 2023 è stata acquisita la documentazione catastale depositata in atti, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate.

In data 14 aprile 2023, alle ore 16:00, la sottoscritta, coadiuvata dal collaboratore, si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Comune di Sant'Antioco, in Corso Vittorio Emanuele n. 80, procedendo al rilievo geometrico-strutturale e traendo dettagliata documentazione fotografica alla presenza [REDACTED] (Vedi Allegato 5: Documentazione). Le attività di rilievo sono state limitate alle parti accessibili, in quanto parti dell'immobile, il sottotetto, il cavedio e parte del cortile esterno sono di difficile accesso e in condizioni igienico sanitarie tali da non consentire le attività in piena sicurezza (presenza di guano).

### 2. Elenco degli immobili pignorati

Dagli atti di pignoramento, di cui al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 16/2021, e da analisi più approfondita sulla documentazione catastale e sulla documentazione fornita in data 31/03/2023 dal Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Sant'Antioco a seguito di esperita pratica di accesso agli atti, risulta che sono soggetti a pignoramento i seguenti immobili:

- immobile destinato ad abitazione, sito in Comune di Sant'Antioco, Corso Vittorio Emanuele n. 80, distinto al catasto fabbricati, Foglio 13, particella 989 subalterno 1, p. T-1, categoria A/2.

### 3. Risposte ai quesiti

### 3.1 Risposta al quesito n.1

*“provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio”*

In data 03 marzo 2023, si è provveduto con raccomandate AR 14592783331-9 e 14592783332-9 ad inviare l'informativa ai debitori [REDACTED]

### 3.2 Risposta al quesito n.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”*

Al fine della verifica della completezza della documentazione, ai sensi dell'art. 567, secondo comma del Codice di Procedura Civile, si è fatto riferimento al Certificato Notarile in atti del 22 aprile 2021 redatto dal Notaio Dott.ssa Frediani Viviana attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari da cui si evincono i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (11/02/2021), ed inoltre in data 16/09/2023 si è eseguito l'esame dei registri, documenti, certificati e visure ipotecarie tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando che, rispetto a quanto rilevato nel certificato notarile sopracitato, risultano iscrizioni o trascrizioni successive alla data di redazione dello stesso certificato (trascrizione di accettazione tacita eredità – vedi punti successivi).

Nel fascicolo non risulta depositata la planimetria catastale, in atti presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione (Vedi Allegato 3: Documentazione catastale).

*“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;”*



Si da atto che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Dal Certificato Notarile in atti del 22 aprile 2021 redatto dal Notaio Dott.ssa Frediani Viviana, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari, e dall'esame dei registri, documenti, certificati e visure ipotecarie tramite accesso registrato al portale SISTER si evince relativamente all'immobile pignorato:

- immobile in comune di SANT'ANTIOCO (CA) – Corso Vittorio Emanuele Terzo 80 identificato al NCEU fg. 13 part. 989 sub. 1 cat. A/10 vani 7 piano T-1 attualmente censito in Catasto, giusta variazione della destinazione del 5 gennaio 2016 protocollo n. CA0000571 in atti dal 5 gennaio 2016 A10-A2 (n. 82.1/2016), al NCEU fg. 13 part. 989 sub. 2 cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 piano T-1.

Intestato catastalmente:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2;
- [REDACTED] Proprietà per 1/2.

#### Variazioni catastali

L'immobile NCEU fg. 13 part. 989 sub. 2 deriva giusta variazione della destinazione del 5 gennaio 2016 protocollo n. CA0000571 in atti dal 5 gennaio 2016 A10-A2 (n. 82.1/2016 dalla soppressione dell'unità già identificata come segue: \* NCEU fg. 13 part. 989 sub. 1 cat. A/10 già a sua volta derivante, giusta variazione della destinazione del 27 novembre 2003 protocollo n. 485856 in atti dal 27 novembre 2003 abitazione-ufficio (n. 15817.1/2003), dalla soppressione della seguente unità: \* NCEU fg. 13 part. 989 cat. A/5 già a sua volta derivante da costituzione del 5 giugno 2002 protocollo n. 205417 in atti dal 5 giugno 2002 (n. 1673.1/2002).

L'immobile di cui trattasi costituisce fabbricato cielo/terra insistente su area censita al NCT – partita 1 fg. 13 part. 989 ente urbano di mq. 115.

#### Titolo di proprietà

- L'immobile di cui trattasi pervenne alle signore [REDACTED]

[REDACTED]

devolutasi per legge, dichiarazione di successione registrata a Iglesias (CA) il 20 marzo 2015 al numero 278 volume 9990 del 20/03/15, trascritta a Cagliari il 16 giugno 2015 ai numeri 11930/15148; nella successione cadde, tra l'altro, il diritto di intera piena proprietà dell'immobile in SANT'ANTIOCO censito al NCEU con il fg. 13 part. 989 sub. 1.

Si rileva accettazione di eredità trascritta a Cagliari il 02 marzo 2022 ai numeri 4435/6180 a favore di [REDACTED]

- Al decuius [REDACTED]  
[REDACTED] l'immobile di cui trattasi pervenne per acquisto fattone in dichiarato regime di separazione dei beni per l'intera piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita rogito notaio Corda Lamberto di Iglesias (CA) in data 4 marzo 2004, numero 9419/3680 di repertorio, trascritto a Cagliari il 10 marzo 2004 ai numeri 6321/8939.

- Al dante causa [REDACTED]  
[REDACTED] pervenne:

- per la quota di 3/10 (tre decimi) di piena proprietà per successione in morte del padre [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 2 gennaio 1997, dichiarazione di successione registrata a Iglesias il 12 marzo 1997 al numero 13 volume 652, trascritta a Cagliari il 31 gennaio 2004 ai numeri 2642/3463; Si rileva accettazione di tacita eredità trascritta a Cagliari il 19 ottobre 2021 ai numeri 24122/32687 a favore

[REDACTED]  
- per la quota di 7/10 (sette decimi) di piena proprietà per successione in morte della [REDACTED]



[REDACTED] deceduta il 3 febbraio 2000, dichiarazione di successione registrata a Iglesias il 28 luglio 2000 al numero 37 volume 8, trascritta il 6 novembre 2000 ai numeri 21736/32674. Si precisa che nella trascrizione della successione l'immobile di cui trattasi è stato erroneamente indicato con la part. 898 anziché con la corretta part. 989. Si rileva accettazione di tacita eredità trascritta a Cagliari il 19 ottobre 2021 ai numeri 24121/32686 a favore

[REDACTED]  
- Ai decuius [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

l'immobile pervenne per titoli ultra-ventennali (anteriori al 1980).

#### Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.

1. Iscrizione 315/8940 del 10 marzo 2004 – Ipoteca volontaria Contratto di mutuo fondiario rogito notaio Corda Lamberto di Iglesias in data 4 marzo 2004, numero 9420/3681 di repertorio per complessivi euro 288.000,00 di cui euro 144.000,00 per capitale, durata anni 15.

A favore: BANCO DI SARDEGNA S.P.A. Sede CAGLIARI (CA) Codice fiscale 01564560900 - Domicilio ipotecario eletto Sant'Antioco, Via Roma;

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] – in separazione dei beni

Immobile ipotecato:

in comune di SANT'ANTIOCO (CA) – corso Vittorio Emanuele 80

NCEU fg. 13 part. 989 sub. 1 cat. A/10 vani 7

2. Trascrizione 2782/3697 del 11 febbraio 2021 – Verbale di pignoramento Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso la Corte D'Appello di Cagliari in data 30 gennaio 2021, numero 290 di repertorio

A favore: 4MORI SARDEGNA S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04946080266



Contro: - [REDACTED]  
[REDACTED] – per la quota di 1/2 (un mezzo)  
di piena proprietà; - [REDACTED]  
[REDACTED] – per la quota di 1/2 (un  
mezzo) di piena proprietà

Immobile:

in comune di SANT'ANTIOCO (CA) – corso Vittorio Emanuele 80  
NCEU fg. 13 part. 989 sub. 1 cat. A/10 vani 7,

Quadro D: la presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché  
a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili  
de scritti nel quadro b. si precisa che l'immobile di cui al quadro b, a  
seguito di intervenuta variazione catastale, risulta attualmente  
identificato al NCEU con il fg. 13 part. 989 sub. 2 cat. a/2 vani 6.5  
piano t-1, [REDACTED]

[REDACTED]  
deceduto il 03/04/2014, già titolare dell'impresa individuale [REDACTED]  
[REDACTED] partita i.  
v.a. [REDACTED] [REDACTED] ha accettato l'eredità del padre  
[REDACTED] con il beneficio di inventario con atto del tribunale di  
Cagliari del 30.5.2014, repertorio n. 3750/2014, trascritto in data  
11.11.2014 registro generale n.27663 registro particolare n. 22201.

*"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;"*

Sono stati acquisiti (Vedi Allegato 3: Documentazione catastale):

Estratto di mappa relativa al foglio 13, particella 989 comune di Sant'Antioco  
(CA);

Planimetria catastale del bene immobile sito nel comune di Sant'Antioco (CA),  
Corso Vittorio Emanuele n. 80, distinto al catasto fabbricati, Foglio 13, particella  
989 subalterno 2, p. T-1, categoria A/2.;

Visura catastale.

*"d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"*

L'atto di provenienza ultraventennale è indicato nella certificazione notarile in atti come indicato alla risposta al quesito 2b.

*"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.;"*

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati e, perciò, in data 02/03/2023 è stato richiesto tramite pec al comune di Sant'Antioco con protocollo n. 5777/2023.

In data 03/03/2023, il comune di Sant'Antioco ha inviato i seguenti certificati:

- [REDACTED]
- [REDACTED] (Vedi Allegato 5: Documentazione)

### 3.3 Risposta al quesito n.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.);"*

*Localizzazione, dati catastali, dati confinanti*

- L'immobile pignorato si trova nel comune di Sant'Antioco, Corso Vittorio Emanuele civico n. 80;



- L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 13, particella 989, subalterno 2 del Comune di Sant'Antioco;
- L'immobile confina con proprietà [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### *Descrizione del bene pignorato*

Il bene ricade nel Comune di Sant'Antioco ed è parte integrante di una palazzina su due livelli con accesso pedonale dal Corso Vittorio Emanuele civico n. 80, in una zona centrale dotata di opere di urbanizzazione caratterizzata prevalentemente da unità abitative di tipo residenziale di uno o due piani con buona densità di servizi e locali commerciali. L'immobile "cielo terra" si sviluppa al piano terra e primo in aderenza con altre unità abitative. Sul fronte strada oltre ad un portoncino in legno, che permette l'accesso all'immobile, è presente anche un infisso vetrato dotato di serranda metallica motorizzata. (Vedi Allegato 2: foto n. 1,2).

La parte di immobile che si sviluppa al piano terra risulta costituito da un ingresso, un corridoio, un soggiorno e una cucina. Nel corridoio è presente una scala interna in muratura atta a creare il collegamento tra il piano terra e gli ambienti del piano primo. Nel vano sottoscala in difformità agli atti di liceità urbanistica è stata realizzato un bagno. Dalla cucina si accede, attraverso una rampa di quattro gradini, ad un piccolo cortile interno.

Gli ambienti del piano primo risultano suddivisi in una camera da letto con balcone, un corridoio, un bagno, uno studio ed una camera da letto con terrazza a livello (Vedi Allegato 2: foto n. 3....18).

Nella terrazza è presente una scala a chiocciola metallica per consentire l'accesso al vano sottotetto ed una scala metallica ad unica rampa che consente la discesa al cortile (Vedi Allegato 2: foto n. 27,28).

Nel cortile interno è stata realizzata, a copertura di un caminetto, una piccola struttura intelaiata in acciaio che si appoggia alla muratura di confine. La copertura a falda unica è realizzata con elementi ondulati presumibilmente in cemento-amianto e pavimentazione in battuto di cemento. Gli spazi scoperti del cortile interno sono adibiti a verde. (Vedi Allegato 2: foto n. 19,20).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





La distribuzione e l'orientamento degli ambienti sono rappresentati nelle planimetrie allegate (Vedi Allegato 1: Planimetrie).

Il bagno del primo piano, a ventilazione e illuminazione dal cavedio interno, è di forma rettangolare rifinito con pavimento e rivestimento ceramico; è dotato dei seguenti sanitari in vetrochina di colore bianco: vaso a sedere, lavandino, bidet e vasca. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria per l'erogazione di acqua calda e fredda (Vedi Allegato 2: foto n. 12).

L'altezza interna al piano terra e piano primo netta risulta pari 3,16 m.

Trattasi di vani di forma regolare non tutti dotati di aerazione e illuminazione naturale esterna, si specifica che alcuni ambienti si affacciano su un cavedio parzialmente coperto a cui si accede dal corridoio e dal soggiorno del piano terra (Vedi Allegato 2: foto n. 4,18).

### Calcolo delle superfici

#### *Piano terra*

Ingresso	23,28 mq
Corridoio 1	15,23 mq
Bagno 1	5,61 mq
Soggiorno	30,14 mq
Cucina	15,62 mq
<i>Piano primo</i>	
Camera 1	23,91 mq
Corridoio 2	10,31 mq
Studio	8,56 mq
Bagno 2	7,91 mq
Camera 2	22,65 mq

*Superfici (al netto di tamponature e tramezzi)*

#### *Piano Sottotetto*

Piano sottotetto

94,96 mq

#### *Balconi e Terrazze*

Balcone	4,15 mq
Terrazza	19,27 mq

17/30

Via Dante Alighieri, 77 - 09128 Cagliari Cell.3286193890 pec:francesca.bianchi@ingpec.eu



*Aree esterne*

Cortile interno

48,01 mq

*Caratteristiche tecniche - costruttive e finiture:**Struttura:*

Le informazioni sulla struttura portante sono dedotte da analisi visiva e, per quanto non rilevabile direttamente, da quanto allegato alle pratiche edilizie (vedi Allegato 4\_Documentazione urbanistica). La struttura portante è costituita da blocchi di muratura reggenti solai in c.a., spessore di 20 cm. Tramezzature interne ed esterne in laterizio e blocchi in muratura.

La copertura è inclinata e presenta un sottotetto non ispezionabile.

*Finiture:*

Intonaco civile, tinteggiatura con tempera del tipo traspirante e lavabile; pavimento in grès porcellanato e "marmette" con zoccolino battiscopa ceramico. I tramezzi divisorii interni sono in parte rivestiti con pannelli in legno (perlinato). La scala interna è rivestita con lastre di marmo. (Vedi Allegato 2: foto n. 7 e 26) In cucina è presente un caminetto parzialmente rivestito in granito (Vedi Allegato 2: foto n. 25).

*Infissi:*

Serranda avvolgibile meccanizzata in acciaio zincato della larghezza di circa 3,00 m ed infisso in PVC. Serramenti esterni in legno completi del pannello interno in vetro e avvolgibili. Negli infissi del piano terra che si affacciano sul cortile sono presenti dei sistemi di antieffrazione (grate). Porte interne a battente unico costituite da un telaio in legno dello spessore di circa 4 cm (Vedi Allegato 2: foto n. 20,21,22,23).

*Impianti:*

l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia presumibilmente con canalette del tipo corrugato in PVC con idonei conduttori di rame di adeguata sezione, completo di interruttori, deviatori e commutatori, nonché di prese da 10 e 16 A



con contatore e interruttore generale magnetotermico a scatto automatico (Vedi Allegato 2: foto n. 24).

Impianto idrico sottotraccia presumibilmente costituito da tubazioni in rame.

Non è presente impianto di condizionamento.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti idrico - sanitario ed elettrico ai sensi del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37.

#### *Stato di conservazione dell'immobile.*

In considerazione dello stato di abbandono in cui si trova l'edificio ormai da alcuni anni l'unità immobiliare oggetto della presente perizia versa in mediocre stato di conservazione.

Gli intonaci, le tinteggiature interne presentano tracce di umidità localizzate con distacco puntuale del copriferro e necessitano di interventi di manutenzione. Gli infissi necessitano di interventi di riparazione e sostituzione (Vedi Allegato 2: foto n. 29,30).

#### *3.4 Risposta al quesito n.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 corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;"*

La descrizione attuale del bene (indirizzo, piano e dati catastali) coincide pressoché totalmente con la descrizione dello stesso contenuta nel pignoramento e consentono la sua univoca individuazione. (Vedi Allegato 3: Nota di trascrizione pignoramento).

### 3.5 Risposta al quesito n.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"*

Come descritto precedentemente risulta l'accatastamento dell'immobile (Vedi Allegato 3: Documentazione catastale):

Dati identificativi: Comune di SANT'ANTIOCO (I294) (CA)

Foglio 13 Particella 989 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 503,55

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: CORSO VITTORIO EMANUELE TERZO n. 80 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 220 m2 Totale escluse aree scoperte b): 207 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2016 Pratica n. CA0270243 in atti dal 15/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 99737.1/2016).

Annotazioni: Classamento e rendita validati Intestato catastalmente:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di Proprietà 1/2 ;

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di Proprietà 1/2 .

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale rilevato, a meno di piccole difformità che comportano la necessità di aggiornamento catastale.

Risulta, pertanto, necessario presentare una pratica di variazione catastale (Docfa da presentarsi all'Agenzia delle Entrate) ed i costi stimati sono pari ad € 500,00.

### 3.6 Risposta al quesito n.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; "*

In data 31/03/2023 con nota prot. 8173 la sottoscritta C.T.U. otteneva dal Comune di Sant'Antioco – *Settore Servizi per il territorio - Servizio Edilizia ed Urbanistica* la seguente documentazione (Vedi Allegato 4: Documentazione urbanistica):

- Concessione licenza edilizia prot. 822 del 18/02/1971 allegato alla pratica edilizia 29/1971 la costruzione di una cucina al P.T. e alla modifica del prospetto della casa ad uso civile abitazione da eseguirsi nel Corso Vittorio Emanuele;
- Pratica edilizia 13/1998 per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito Corso Vittorio Emanuele n. 80 (pratica sospesa);
- Concessione n.23 del 18/01/2006 relativa alla pratica edilizia 134/2004 per la ristrutturazione di un vecchio fabbricato;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale vigente.



Come si evince dalla documentazione allegata, l'immobile ricade in zona ZONE "B1" - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE del Piano Urbanistico Comunale.

Non risulta agli atti del *Settore Servizi per il territorio - Servizio Edilizia ed Urbanistica* del Comune di Comune di Sant'Antioco l'autorizzazione di agibilità.

Rispetto agli elaborati allegati ai titoli edilizi rilasciati (Concessione licenza edilizia prot. 822 del 18/02/1971 e Concessione n.23 del 18/01/2006) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- Lo stato attuale della cucina e la distribuzione degli spazi interni risultano non conformi alle tavole allegate alla Concessione licenza edilizia prot. 822 del 18/02/1971;

Tuttavia nella Concessione n.23 del 18/01/2006, nella quale si autorizza il progetto di un intervento di manutenzione dell'immobile ad oggi non realizzato, viene riportato come stato ante intervento una distribuzione degli spazi pressoché conforme allo stato attuale rilevato dalla sottoscritta, salvo lievi difformità dimensionali.

Con il rilascio della suddetta concessione, il comune di Sant'Antioco ha convalidato lo stato dei luoghi ante intervento rappresentato, che pertanto non può non ritenersi autorizzato.

Le difformità dimensionali rilevate, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, non eccedono per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Resta, pertanto, necessario procedere alla presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità per la ridefinizione della destinazione d'uso degli ambienti e la ratifica di alcune incongruenze dimensionali. I costi stimati per la presentazione di pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato risultano pari a € 3.000,00 (compresa I.V.A. e oneri previdenziali).

### 3.7 Risposta al quesito n.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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"*

La destinazione d'uso e la distribuzione interna consentono esclusivamente la vendita dell'immobile in un unico lotto.

### 3.8 Risposta al quesito n.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;"*

L' immobile risulta pignorato per la quota di proprietà pari a 1/1 contro gli intestatari - [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/2 ;

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/2 .

### 3.9 Risposta al quesito n.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);"*

Per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo peritale l'immobile risulta libero. (Vedi Allegato 5: Documentazione\_verbale di sopralluogo)

### 3.10 Risposta al quesito n. 10

*“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”*

Per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo peritale l'immobile non è occupato da coniuge separato o ex coniuge.

### 3.11 Risposta al quesito n. 11

*“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;”*

Sull'immobile in esame non risultano in essere vincoli di natura artistica, storica, alberghiera e di inalienabilità o di indivisibilità.

### 3.12 Risposta al quesito n. 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;”*

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto del debitore pignorato deriva da titolo di proprietà.

### 3.13 Risposta al quesito n. 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;”*

*Parametri di misura*



Al fine della definizione del valore di mercato (Vm) si è quindi proceduto alla determinazione della superficie commerciale lorda secondo l'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La superficie viene determinata al lordo delle murature interne ed esterne e perimetrali - (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei vani, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non è stata considerata nel computo della superficie.

Trattandosi di locali economicamente e fisicamente indipendenti sono stati considerati autonomamente e non come pertinenze esclusive di unità immobiliari.

#### *Calcolo Superficie commerciale*

<i>Superfici coperte</i>	
Superficie residenziale lorda piano terra	118,01 mq
Superficie residenziale lorda piano primo	99,32 mq
<i>Superfici ponderate</i>	
Superficie ponderata terrazza (mq 4,15 al 30%)	1,25 mq
Superficie ponderata terrazza (mq 19,27 al 30%)	5,78 mq
Superficie ponderata aree esterne (mq 48,01 al 10%)	4,80 mq
<b>Superficie commerciale totale</b>	<b>229,16 mq</b>

#### *Stima sintetica per comparazione diretta*

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo detto *a valore di mercato*.



Tale criterio consente di determinare il più probabile valore sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

Nel caso in esame, il confronto con gli immobili simili di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato delle specifiche caratteristiche di ubicazione, consistenza, vetustà, stato d'uso e di manutenzione, funzionalità distributiva e finiture.

Il parametro di riferimento (€/mq) si intende applicato alla superficie lorda commerciale (comprensiva di tramezzi, tamponature, pertinenze etc.).

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari (annunci immobiliari ricavati da siti internet) e tecnici del settore operanti nell'area di Sant'Antioco e delle quotazioni immobiliari desunti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "zona con codice zona B1/Centrale/CENTRO STORICO" come consultabile sul sito Geopoi – Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022) che variano per abitazioni civili con stato conservativo normale tra i 900,00 e i 1300,00 €/mq. Visto lo stato di manutenzione si assume come riferimento una valutazione unitaria pari a 900,00 €/mq.

Pertanto si ritiene di poter attribuire la seguente valutazione  $V_m$ : **€/mq 900,00 x 229,16 mq = € 206.244,00.**

#### Detrazioni per difformità urbanistiche e catastali

Da tale valore dovranno essere detratti i costi che un ipotetico acquirente dovrà affrontare per l'aggiornamento della documentazione catastale e per la presentazione di pratica edilizia:

<i>Descrizione sintetica</i>	<i>A corpo</i>
Oneri di predisposizione pratica DOCFA	€ 500,00
Oneri di predisposizione pratica edilizia	€ 3.000,00
<b>Totale costi</b>	<b>€ 3.500,00</b>

#### Detrazioni per esecuzione lavori edili

26/30

Via Dante Alighieri, 77 - 09128 Cagliari Cell.3286193890 pec:francesca.bianchi@ingpec.eu



Da tale valore dovranno essere detratti i costi che un ipotetico acquirente dovrà affrontare per l'esecuzione dei lavori :

<i>Descrizione sintetica</i>	<i>A corpo</i>
Spicconatura del solaio, trattamento protettivo delle armature, sigillatura con malta, intonaco, tinteggiatura	€ 5.000,00
Impermeabilizzazione puntuale del solaio di copertura	€ 15.000,00
Manutenzione generale degli infissi	€ 5.000,00
<b>Totale costi</b>	<b>€ 25.000,00</b>

Pertanto si ritiene di poter attribuire all'immobile la seguente valutazione: € 206.244,00 - € 3.500,00 - € 25.000,00 = € 177.744,00. e approssimando € **178.000,00** (diconsi **centosettantottomila/00 euro**).

*Risposta al quesito n. 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"*

Si è provveduto, in sede di sopralluogo, a richiedere le informazioni relative alle spese di gestione e/o manutenzione e sulle spese condominiali alla sig.ra Mura Susanna la quale ha dichiarato che l'immobile non ha spese fisse di gestione o manutenzione e non è soggetto a spese condominiali. (Vedi Allegato 5: Documentazione\_verbale di sopralluogo)

3.14 *Risposta al quesito n. 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.*

Si allega la check list dei principali controlli, per i soli dati che sono a conoscenza della sottoscritta.

Il foglio riassuntivo è stato inserito nella presente relazione subito dopo la copertina.

### Conclusioni.

La sottoscritta Dott. Ing. Francesca Bianchi, avendo assolto il mandato affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

Cagliari, 16 settembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Francesca Bianchi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### 4. Elenco degli Allegati

- *Allegato n. 1*

Planimetrie

- *Allegato n. 2*

Documentazione fotografica

- *Allegato n. 3*

Documentazione catastale

- *Allegato n. 4*

Documentazione urbanistica

- *Allegato n. 5*

Documentazione



## INDICE

Premessa.....	3
1. Operazioni peritali.....	9
2. Elenco degli immobili pignorati.....	9
3. Risposte ai quesiti.....	9
3.1 <i>Risposta al quesito n. 1</i> .....	10
3.2 <i>Risposta al quesito n. 2</i> .....	10
3.3 <i>Risposta al quesito n. 3</i> .....	15
3.4 <i>Risposta al quesito n. 4</i> .....	19
3.5 <i>Risposta al quesito n. 5</i> .....	20
3.6 <i>Risposta al quesito n. 6</i> .....	20
3.7 <i>Risposta al quesito n. 7</i> .....	22
3.8 <i>Risposta al quesito n. 8</i> .....	23
3.9 <i>Risposta al quesito n. 9</i> .....	23
3.10 <i>Risposta al quesito n. 10</i> .....	24
3.11 <i>Risposta al quesito n. 11</i> .....	24
3.12 <i>Risposta al quesito n. 12</i> .....	24
3.13 <i>Risposta al quesito n. 13</i> .....	24
<i>Risposta al quesito n. 14</i> .....	27
3.14 <i>Risposta al quesito n. 15</i> .....	27
Conclusioni.....	28
4. Elenco degli Allegati.....	29

