

Procedimento: R.G.E. n.6/2021

Nei confronti di [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott.ssa Silvia Cocco

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità immobiliare a uso civile abitazione

sita a Villasimius (CA) via Parigi n.5F

(N.C.E.U. foglio 22, part.985, sub.54)

Cagliari, 18 Gennaio 2025

Il CTU

Dott. Ing. Silvia Carta



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 6/2021**

Esecuzione Immobiliare, iscritta al Reg. Gen. [REDACTED] in data 01/02/2021, promossa dalla società Romeo SPV S.r.l. C.F. 04376900231 con sede in Verona e per essa, quale mandataria, la società doValue S.p.A. con sede legale in Verona viale dell'Agricoltura n.7 C.F. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Verona n. 00390840239 P.IVA 02659940239 rappresentata e difesa dall'avv. Elio Ludini del foro di Roma che elegge domicilio presso il seguente indirizzo di posta elettronica certificata studiolegaleludini@legalmail.it.

La DoValue S.p.A., quale mandataria di Romeo SPV S.r.l. è creditrice (tra gli altri) [REDACTED] sia in proprio che in qualità di erede di [REDACTED] come da Atto di Precetto notificato in data [REDACTED] in forza del Decreto Ingiuntivo n. [REDACTED] R.G., emesso dal Tribunale civile di Roma in forma provvisoriamente esecutiva ex art.642 c.p.c. in data 18/11/2010, munito della formula esecutiva in data 01/12/2010, notificato in data 06-07-10.12.2010.

la Sig.ra [REDACTED]

contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI**

Con l'ordinanza del 24/01/2024 (pervenuta a mezzo PEC in pari data) e successivo verbale di giuramento del 08/02/2024 il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Silvia Carta, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 4044 e con studio professionale in Cagliari nella via Rockefeller n° 2, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata con l'incarico di rispondere ai quesiti specificati nella predetta ordinanza che si riportano di seguito.

- 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non

trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata esecuzione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non 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 legge 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 i 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 del 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.



PREMESSA

Con l'Atto di Pignoramento del [REDACTED] (all.1), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari – al Reg. Part. n° [REDACTED] (all.2), fu sottoposto alla procedura esecutiva, da parte della società doValue S.P.A. quale mandataria della società ROMEO SPV S.r.l. C.F. 04376900231 con sede a Verona, in persona del legale rappresentante Avv. Elio Ludini, il seguente bene immobile:

unità immobiliare a uso civile abitazione, sita nel Comune di Villasimius -Città Metropolitana di Cagliari- nella via Parigi n.5F, ubicata al piano terra (interno 3) di un fabbricato plurifamiliare, costituito da tre piani fuori terra (piano terra/rialzato e altri due piani fuori terra) e da un piano interrato in cui sono presenti i box auto di pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti, censito al N.C.E.U. al foglio 22, particella 985, subalterno 54, vani 5,5, classe 5, categoria A/2, superficie catastale mq102 (totale escluse aree esterne scoperte mq 87) e rendita € 326,66 (visura storica all.3).
Quota pari alla piena proprietà.

Una volta individuato il bene il CTU effettuava le seguenti operazioni peritali:

- In data 08/02/2024 effettuava il deposito telematico del verbale di giuramento;
- In data 22/05/2024 il CTU acquisiva, presso il Catasto (tramite il canale telematico Sister) i documenti relativi all'immobile oggetto del pignoramento. In particolare il CTU acquisiva i seguenti documenti: visura storica per immobile (all.3), elaborato planimetrico (all.4) e l'estratto di mappa (all.5);
- In data 23/05/2024 il CTU acquisiva, presso il Catasto (tramite il canale telematico Sister) la planimetria catastale (all.6);
- In data 23/05/2024 trasmetteva al Comune di Villasimius- Ufficio Edilizia privata, a mezzo PEC, la richiesta di accesso agli atti relativi all'immobile oggetto del pignoramento (Prot. n. 7777 del 24-05-2024);
- In data 11/06/2024 riceveva dal Comune di Villasimius- Ufficio Edilizia privata, a mezzo PEC, la documentazione relativa all'immobile oggetto del pignoramento;

- In data 21/06/2024 effettuava la prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI per effettuare in presenza, in data 02/07/2024, l'ispezione ipotecaria e acquisire l'atto di compravendita e la nota di trascrizione;
- In data 02/07/2024 acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI l'ispezione ipotecaria (all.7) e la relativa nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto del pignoramento (all.8). L'atto di compravendita non risultava informatizzato;
- In data 12/08/2024 il CTU trasmetteva, a mezzo PEC, all'Istituto Vendite Giudiziarie, quale custode giudiziario del bene pignorato (già contattato in precedenza per le vie brevi), la richiesta di sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento (all.9);
- In data 24/08/2024 il CTU effettuava un primo sopralluogo nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto del procedimento ed effettuava i primi rilievi fotografici delle parti esterne;
- In data 26/09/2024 chiedeva, al Giudice dell'Esecuzione, una proroga sui termini di consegna al fine di poter acquisire gli atti mancanti, effettuare il sopralluogo e procedere alla stesura dell'elaborato peritale;
- In data 01/10/2024 il Giudice dell'Esecuzione accordava la proroga richiesta dal CTU rinviando l'udienza al 18/02/2025;
- In data 04/10/2024 il CTU veniva contattata dal Custode Giudiziario per stabilire, a seguito della PEC del 12/08/2024, la data del sopralluogo che veniva fissato in data 24/10/2024;
- In data 23/10/2024 il CTU contattava, per le vie brevi, il Custode Giudiziario per comunicare che doveva disdire il sopralluogo a causa di problemi di salute;
- In data 23/10/2024 il CTU trasmetteva all'IVG, a mezzo PEC, una nota per comunicare che si sarebbe dovuto rinviare il sopralluogo a data da definirsi a causa di problemi di salute (all.10);
- In data 12/12/2024 il CTU contattava, per le vie brevi, il Custode Giudiziario per



stabilire un'altra data per il sopralluogo, si concordava per il giorno 09/01/2025;

- In data 06/01/2025 il CTU trasmetteva al Comune di Villasimius- Ufficio Edilizia privata, a mezzo PEC, la richiesta degli atti mancanti tra quelli precedentemente acquisiti relativi all'immobile oggetto del pignoramento, gli atti mancanti riguardavano alcuni elaborati grafici, la comunicazione di fine lavori relativa alla DIA e il certificato di agibilità (all.11);
- In data 07/01/2025 il CTU effettuava (tramite il canale telematico Sister) la richiesta per l'acquisizione di documenti cartacei ipotecari, in particolare l'atto di compravendita che non risulta informatizzato; in date precedenti, con le stesse modalità, l'operazione risultava non eseguita correttamente. Dopo alcuni giorni, nell'elenco richieste, la richiesta risultava annullata dall'ufficio per numero registro particolare errato nonostante fosse stato riportato corretto. Il CTU, in data 12/01/2025, inviava all'Agenzia delle Entrate una richiesta di informazioni, a mezzo e-mail, all'indirizzo riportato sull'assistenza di Sister che non ha fornito, sempre a mezzo e-mail in data 15/01/2025, sufficienti informazioni per poter acquisire l'atto richiesto;
- In data 08/01/2025 il CTU riceveva dal Comune di Villasimius- Ufficio Edilizia privata, a mezzo PEC, una nota con la quale si comunicava che gli elaborati grafici non erano al momento disponibili, si rinviava la pratica DIA già acquisita e si comunicava che l'agibilità non era stata rilasciata per mancanza di documentazione (all.12) ;
- In data 09/01/2025 il CTU effettuava il sopralluogo dell'immobile oggetto del procedimento (verbale sopralluogo -all.13) alla presenza del custode giudiziario e del parente dell'esecutato che risiede nell'immobile, oggetto di pignoramento, con contratto di comodato d'uso gratuito (all. 14);
- In data 10/01/2025 trasmetteva all'avvocato Ludini e all'avvocato Balla il verbale di sopralluogo effettuato in data 09/01/2025;
- In data 14/01/2025 trasmetteva all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Villasimius, a mezzo PEC, la richiesta per l'acquisizione del certificato di residenza dell'esecutato, di stato civile e, se coniugato, il certificato di matrimonio (Prot. n. 674 del 14/01/2025);



- In data 14/01/2025 riceveva dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Villasimius, a mezzo PEC, il certificato contestuale di residenza e di stato civile dell'esecutato e il Certificato anagrafico di matrimonio (all. 15, all.16);
- In data 16/01/2025 contattava telefonicamente lo studio Gagliardo, in qualità di amministratore del Condominio del fabbricato plurifamiliare via Parigi 5 Villasimius, per richiedere informazioni in merito al Condominio in cui è ubicato il bene pignorato;
- In data 16/01/2025 trasmetteva, a mezzo PEC, allo studio Gagliardo, in qualità di amministratore del Condominio "Is Olias" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la richiesta degli eventuali importi a debito dell'esecutata relativi alle spese condominiali ordinarie e straordinarie oltre l'importo annuo relativo alle spese condominiali (All.17);
- In data 18/01/2025 riceveva dall'amministratore del Condominio, a mezzo PEC, la risposta alla richiesta effettuata dal CTU riportando nella stessa gli importi a debito del debitore esecutato (all.25);
- Il CTU ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e degli altri dati necessari alla procedura (All.18).



TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente	DoValue S.p.A. quale mandataria di Romeo SPV S.r.l.		
Debitore	[REDACTED]		
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	[REDACTED]
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	[REDACTED]	[REDACTED]	di data 01/02/2021
Atti opponibili?	Quali?		
	Data di notifica (497 c.p.c.)		17/12/2020
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		12/12/2020
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		13/01/2021
Scadenza in festivo?	titolo esecutivo		si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.	nota di trascrizione		si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	03/02/2021
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.			
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		22/02/2021
Scadenza in festivo?	Ottenuta proroga del termine?		
	Numero immobili pignorati		1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Comune di Villasimius Foglio 22 particella 985 sub 54 cat. A/2 sup. cat. Mq 102 rendita € 326,66		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
Annotazione altri pignoramenti	Nome		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		

RISPOSTA AI QUESITI

L'immobile pignorato è costituito da un'unità immobiliare a uso civile abitazione, sita nel Comune di Villasimius nella lottizzazione denominata "Il Mandorleto"- lotto C-blocco B località "Sa Suergia" in via Parigi n.5F, ubicata al piano terra/rialzato di un fabbricato plurifamiliare costituito da tre piani fuori terra (piano rialzato in cui è ubicato l'immobile pignorato e altri due piani) e da un piano interrato in cui sono situati i box auto pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti. Il bene pignorato ha come pertinenza un box auto situato al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale avente civico 5E. Si accede al bene pignorato da un cancelletto pedonale, ubicato nella via Parigi n.5F, e, tramite un passaggio condominiale scoperto, si arriva al portone d'ingresso.



Foto n.1. Via Parigi n.5F- Villasimius. Ubicazione dell'immobile.
In rosso l'unità immobiliare. (immagine da Google Earth).



Foto n.2. Via Parigi n.5F- Villasimius. Prospetto principale.



Foto n.3. Via Parigi n.5F - Villasimius. Prospetto posteriore.
La freccia indica l'immobile pignorato.

QUESITO N° 1

- In data 18/01/2025 il CTU ha inviato, a mezzo pec, all'avv. Paolo Balla, che rappresenta e difende il debitore [REDACTED] la copia dell'informativa per il debitore predisposta dal Tribunale di Cagliari.

QUESITO N° 2

a) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato (all.19).

b) Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn** [REDACTED] Ipoteca giudiziaria nascente da Decreto Ingiuntivo del 18/11/2010 Numero di repertorio 57266 emesso da Tribunale Civile di Roma sede Roma a favore di Romeo SPV Srl sede Verona C.F. 04376900231 contro [REDACTED]

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.



- **Trascrizione nn. [REDACTED] nascente da Verbale di pignoramento di immobili del 15/12/2020 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da Tribunale di Cagliari sede Cagliari a favore di Romeo SPV Srl sede Verona C.F. 04376900231 (richiedente: Studio Legale Ludini Roma) contro [REDACTED]**

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

- In data 21/06/2024 effettuava la prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI per effettuare in presenza, in data 02/07/2024, la consultazione ipotecaria per l'immobile oggetto del pignoramento confermando la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio come riportato nel certificato notarile depositato in Cancelleria dal creditore pignorante (all.7 e all.19);

- In data 02/07/2024 il CTU acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio-SPI, la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del bene pignorato (R.G. n.26257 R.P. 18969 del 03/07/2003) (all.8);

c) Il CTU, in data 22/05/2024 e in data 23/05/2024, ha acquisito, presso il Catasto i documenti relativi all'immobile oggetto del pignoramento. In particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti: visura storica per immobile (all.3), elaborato planimetrico (all.4), estratto di mappa (all.5) e planimetria catastale (all.6);

d) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato (all.19);

e) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Alla data dell'acquisto, come riportato nell'atto di compravendita (piena proprietà dell'unità immobiliare), l'esecutata ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Il CTU, in data 14/01/2025 riceveva, a seguito di richiesta a mezzo PEC, dal Comune di Villasimius-Ufficio Anagrafe e Stato Civile, a mezzo PEC, il certificato contestuale di residenza, di stato civile e il certificato anagrafico di matrimonio di [REDACTED] (all.15, all.16).

QUESITO N° 3

Descrizione del bene.

In data 9 gennaio 2025 alle ore 10,00 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento alla presenza del custode giudiziario (all.13).

Il bene oggetto di pignoramento, ubicato nel comune di Villasimius nella via Parigi n.5F (foto.n.2), è costituito da un'unità immobiliare a uso civile abitazione sita al piano terra/rialzato di un fabbricato plurifamiliare, che si eleva su tre piani fuori terra (piano terra/rialzato e ulteriori due piani) e da un piano interrato in cui sono situati i box auto di pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti. Il bene pignorato ha come pertinenza un box auto situato al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale avente civico 5E. Si accede al bene pignorato da un cancelletto pedonale, ubicato nella via Parigi n.5F, e, tramite un passaggio condominiale scoperto, si arriva al portone d'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/cucina con una quinta in cartongesso non a tutta altezza che divide parzialmente la zona soggiorno dall'angolo cottura (foto nn.4,5), ingresso e disimpegno (foto n.6), bagno principale con doccia (foto nn. 10,11,12), due camere (foto nn. 7,8,9,13), bagno con doccia con accesso dalla camera singola (foto nn. 14,15,16,17,18) e un ripostiglio con accesso dal loggiato (foto n.20) lato prospetto principale, un loggiato posteriore e due tratti di cortile, uno lato prospetto principale che è stato pavimentato (foto n.19) e uno lato prospetto posteriore (foto n.22). Al bene pignorato si accede da un portoncino caposcala blindato a un'anta.

Le pavimentazioni, in buono stato di conservazione, sono state realizzate con mattonelle ceramiche uguali in tutti gli ambienti. Le pareti sono rifinite con intonaco rasato e tinteggiate. Le pareti del soggiorno/cucina sono intonacate e tinteggiate a esclusione della zona cucina tra il bancone e i pensili in cui è presente un placcaggio con piastrelle di dimensioni 20x20. Le pareti dei bagni, lungo tutto il perimetro, sono rivestite con piastrelle 20x20 sino all'altezza di 2.00 metri circa con posa parziale delle piastrelle in diagonale. I soffitti sono rifiniti con intonaco rasato e successivamente tinteggiati. Il battiscopa in ceramica, di colore uguale alla pavimentazione, è presente in tutti gli ambienti dell'unità immobiliare a esclusione di quelli aventi il placcaggio nelle pareti.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane. Gli infissi interni ed esterni sono in buono stato di conservazione.

È presente un impianto di climatizzazione (split) in ogni ambiente a esclusione dei bagni, non risulta che sia presente la dichiarazione di conformità per tale impianto.

E' presente uno scaldabagno elettrico posizionato nel bagno principale e una centralina idrica in ogni bagno. Nell'ingresso è presente un quadro elettrico. Gli impianti elettrico e idrico sono funzionanti. Non risulta che siano presenti dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti (idrico ed elettrico) a seguito delle integrazioni e/o modifiche dovute all'ampliamento dell'unità immobiliare per

la realizzazione del bagno con accesso dalla camera singola e del ripostiglio. Nell'anno 2011 l'unità immobiliare è stata oggetto di ampliamento con la chiusura parziale del loggiato (lato prospetto principale) per la realizzazione di un bagno, utilizzando il ripostiglio come antibagno per creare l'accesso dalla camera singola e la realizzazione di un ripostiglio in prossità della portafinestra della camera matrimoniale. Per la realizzazione dell'impianto di scarico del nuovo bagno si è posizionato il tubo di scarico nel box auto sottostante (non di proprietà dell'esecutato), ancorandolo nel soffitto, e rivestendolo con cartongesso realizzando una finta trave (foto nn 28,29); la parte terminale si collega alla colonna montante dei piani sovrastanti con una curva ben visibile (foto n.30). Nel loggiato, lato prospetto principale, è stato realizzato un pozzetto per cercare di risolvere parzialmente i problemi di infiltrazioni sottostanti in quanto la tubazione era stata posizionata priva di pozzetto in corrispondenza della curva (foto n.19). Il box auto sopraccitato e parte dell'ingresso comune per l'accesso dei box auto è interessato da copiose infiltrazioni (foto nn.26,27). Inoltre nelle pareti adiacenti alla doccia del bagno principale, lato camera matrimoniale e tamponatura esterna sono visibili importanti tracce di infiltrazioni (foto nn.9,21).

Lo stato di manutenzione è discreto, vi è tuttavia la necessità di effettuare alcuni interventi di manutenzione, in particolare l'intervento più importante è quello che sta creando infiltrazioni di notevole entità al piano interrato all'interno di un box auto (non di pertinenza dell'immobile pignorato) e in parte nella parte comune di accesso ai singoli box auto (foto nn. 26,27,28,29). Sono presenti lievi tracce di muffa in alcune pareti di tamponatura della camera matrimoniale e del bagno.



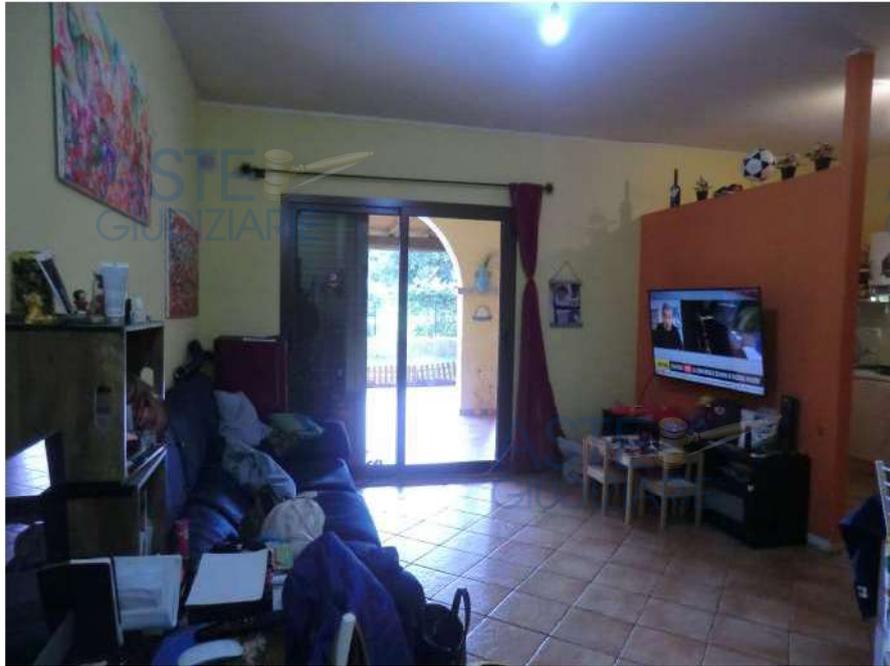


Foto n.4. Via Parigi n.5F- Villasimius. Cucina/Soggiorno.
È visibile la quinta in cartongesso realizzata per separare l'angolo cottura dal soggiorno.



Foto n.5. Via Parigi n.5F- Villasimius. Cucina/Soggiorno.
È visibile la quinta in cartongesso realizzata per separare l'angolo cottura dal soggiorno.





Foto n.6. Via Parigi n.5F- Villasimius. Disimpegno.



Foto n.7. Via Parigi n.5F- Villasimius. Camera matrimoniale.





Foto n.8. Via Parigi n.5F- Villasimius. Camera matrimoniale.



Foto n.9. Via Parigi n.5F- Villasimius. Camera matrimoniale.
Tracce di infiltrazioni nella parete confinante con il bagno.





Foto n.10. Via Parigi n.5F- Villasimius. Bagno principale.



Parigi n.5F- Villasimius. Bagno principale. Parete confinante con la camera





Foto n.12 . Via Parigi n.5F- Villasimius. Bagno principale. Tracce di infiltrazioni in corrispondenza di un finto pilastro sede della colonna montante degli scarichi delle acque nere.



Foto n.13 . Via Parigi n.5F- Villasimius. Camera singola.





Foto n.14 . Via Parigi n.5F- Villasimius. Camera singola. Ingresso al bagno.



Foto n.15 . Via Parigi n.5F- Villasimius. Bagno realizzato con l'ampliamento successivo.



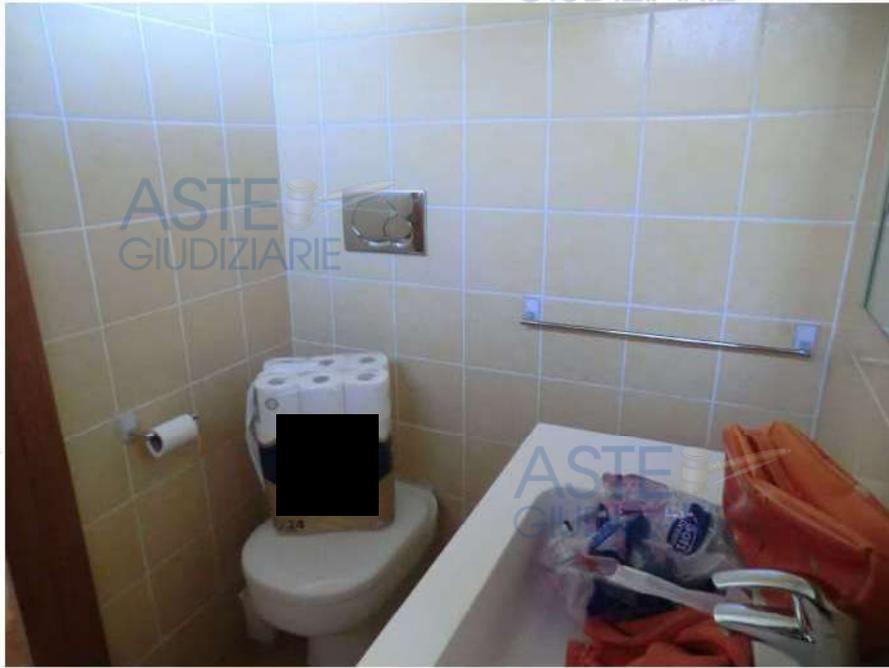


Foto n.16 . Via Parigi n.5F- Villasimius. Bagno realizzato con l'ampliamento successivo.



Foto n.17 . Via Parigi n.5F- Villasimius. Bagno realizzato con l'ampliamento successivo.
Copertura preesistente.





**Foto n.18 . Via Parigi n.5F- Villasimius. Cortile lato prospetto principale.
E' visibile la tamponatura esterna del bagno realizzato con l'ampliamento successivo.**



Foto n.19 . Via Parigi n.5F- Villasimius. Cortile lato prospetto principale.





Foto n.20 .Via Parigi n.5F- Villasimius. Cortile lato prospetto principale.
Sul lato destro è visibile il ripostiglio oggetto di ampliamento successivo.



Foto n.21 .Via Parigi n.5F- Villasimius. Cortile lato prospetto principale.
Parete di tamponatura del bagno principale.





Foto n.22 .Via Parigi n.5F Villasimius. Cortile lato posteriore.



Foto n.23 .Via Parigi n.5F- Villasimius. Loggiato lato posteriore.





Foto n.24 .Via Parigi n.5E- Villasimius. Cannello carrabile di accesso ai box auto.



Foto n.25 .Via Parigi n.5E- Villasimius. Box auto di pertinenza dell'immobile. pignorato.





Foto n.26 .Via Parigi n.5E- Villasimius. Box auto. Sono visibili le copiose infiltrazioni provenienti dall'immobile sovrastante e le tracce di acqua sul pavimento.



Foto n.27 .Via Parigi n.5E- Villasimius. Box auto. Sono visibili le copiose infiltrazioni.





Foto n.28 .Via Parigi n.5E- Villasimius. Box auto. Ripristini eseguiti di recente.
E' visibile la finta trave sede del tubo di scarico del nuovo bagno.



Foto n.29 .Via Parigi n.5E- Villasimius. Box auto. Sono visibili le infiltrazioni dopo i recenti
ripristini e la finta trave sede della tubazione di scarico del nuovo bagno.





Foto n.30 .Via Parigi n.5E- Villasimius. Box auto. E' visibile la curva di collegamento con la colonna montante di scarico delle unità immobiliari sovrastanti.

Le superfici degli ambienti sono le seguenti.

Superfici nette (mq)	
Piano rialzato	
Soggiorno/cucina	30,92
Disimpegno	2,95
Bagno principale	4,50
Camera matrimoniale	15,69
Camera singola	9,60
Antibagno	1,80
Bagno accesso da camera singola	3,19
Ripostiglio	0,85
Superficie netta totale (mq)	69,50
Superficie totale aree esterne (mq)	66,15
Box auto	22,50

La superficie coperta netta calpestabile è di 69,50 m².



L'immobile, ubicato al piano rialzato, a destra del percorso pedonale condominiale, confina a destra e a sinistra con unità immobiliari adiacenti (altra proprietà), prospetta sul fronte con la via Parigi e sul retro con terreni non edificati .

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Villasimius, via Parigi n.5F piano terra, foglio 22, mappale 985, subalterno 54, vani 5,5, classe 5, categoria A/2, superficie catastale mq.102 - totale escluse le aree esterne scoperte mq87 e rendita € 326,66.

Si allegano visura storica (all.3) e planimetria catastale (all.6).

QUESITO N° 4

La descrizione del bene e i dati catastali, riportati nella visura catastale, indicati nell'Atto di Pignoramento del 15/12/2020 numero di repertorio n° 3934 (all.1), trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 01/02/2021, Registro generale n° 2495 e Registro particolare n° 1869 (all.2), corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N° 5

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

QUESITO N° 6

L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica C del Programma di Fabbricazione Comunale del Comune di Villasimius, nella lottizzazione "Il Mandorleto", lotto C, blocco B nella località Sa Suergia.

L'immobile, così come rilevato dal CTU e corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti (Dichiarazione protocollo n. CA 0205673 del 24/08/2016), è costituito da un'unità immobiliare a uso civile abitazione, ubicata al piano terra/rialzato di un fabbricato plurifamiliare costituito da tre piani fuori terra (piano rialzato in cui è ubicato l'immobile pignorato e altri due piani) e da un piano interrato in cui sono situati i box auto pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti. Il bene pignorato ha come pertinenza un box auto situato al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale avente civico 5E, riportato nella planimetria catastale sopraccitata. Si accede al bene pignorato da un cancelletto pedonale, ubicato nella via Parigi n.5F, e, tramite un passaggio condominiale scoperto, si arriva al portone d'ingresso.

Il fabbricato è dotato di impianto di climatizzazione in ogni vano a esclusione dei bagni.

Il fabbricato plurifamiliare in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.124/2000, rilasciata dal Sindaco del Comune di Villasimius in data 21/12/2000 al signor [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della [REDACTED] per i lavori di costruzione di un fabbricato plurifamiliare nel lotto C blocco B della lottizzazione "Il Mandorleto" (all.20), e successiva variante in corso d'opera per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.72 in data 04/06/2003 (all. nn.21,21a,21b,21c). Non risulta rilasciata l'abitabilità a conclusione dei lavori, agli atti è presente esclusivamente la richiesta (all.22).

Per l'immobile pignorato è stata presentata in data 03/05/2011 Prot. 5905 (ufficio tecnico numero d'ord. 224 del 05/05/2011) la "Denuncia Inizio Attività edilizia ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001, come modificato dal D.Lgs n.301 del 27.12.2002 e L.R. n.04 del 23.10.2009 (Piano Casa)" per la realizzazione di un bagno e un ripostiglio nel loggiato fronte strada come si evince dall'elaborato grafico allegato alla DIA (all. nn. 23,23a) e dalla planimetria catastale. Non è stata rilasciata l'agibilità per carenza di documentazione, come riportato nella PEC ricevuta dal Comune di Villasimius (all.12). Non risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti successivamente ai lavori di ampliamento, si è acquisita dal Comune esclusivamente la certificazione relativa all'impianto elettrico del 02.03.2003 (all.24).

L'importo per il rilascio del certificato di agibilità (pratica SUAPE con oneri da versare al Comune di Villasimius) oltre a spese tecniche (compresa IVA e Cassa di previdenza) è pari a un importo complessivo di € 1600,00.

L'importo per le spese tecniche per il rilascio delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti idrico, gas, elettrico e climatizzazione è pari a € 750,00 (compresa IVA e Cassa di previdenza).

QUESITO N° 7

Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 8

L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITO N° 9 e n° 10

L'immobile, di proprietà della Signora [REDACTED] è occupato da un parente dell'esecutato con contratto di comodato d'uso gratuito (all.14)

Il titolo legittimante è l'atto di compravendita del [REDACTED] Repertorio n° [REDACTED] del Notaio Bassi Ernesto Quinto sede Cagliari, trascritto a Cagliari il [REDACTED] (all.8).

QUESITO N° 11

Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 12

Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 13

Per la valutazione del bene si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *"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, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come *"il più probabile"*, cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la

sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "prima" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve comunque essere evidenziato che trattasi del "più probabile" valore di mercato a sottolineare l'alea di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza stimato.

Il principio dell'Ordinarietà.

Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al principio dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuativamente. Il bene economico oggetto di stima deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «ordinario» riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «più frequente».

Il principio dell'Unicità.

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene: ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi. Si è fatto inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni.

Le dimensioni complessive o la quantità di un bene economico oggetto di stima finiscono col condizionare senza dubbio il giudizio di valore unitario che si intende esprimere: in generale all'aumentare della quantità si riduce il costo unitario di

produzione e, conseguentemente, l'offerente ha interesse a ridurre il prezzo unitario allo scopo di rientrare al più presto e con minori rischi, dell'intero capitale impiegato. In secondo luogo cresce anche l'ammontare finanziario che occorrerà per l'acquisto e, inevitabilmente, si riduce il numero di coloro che possono accedere a tale importo di spesa. In alcuni casi si verifica che dallo schema classico monopolistico (un venditore - molti acquirenti) si passa allo schema di monopolio bilaterale (un offerente - un acquirente) in cui chi chiede di comprare ha di certo maggiori possibilità di ridurre a suo favore il prezzo d'offerta. Nell'ambito delle valutazioni operate si è tenuto conto di tale aspetto data la particolarità di alcuni dei beni ed il loro valore complessivo.

L'analisi del contesto storico.

Come detto però le valutazioni devono essere operate con riferimento all'attuale periodo storico, caratterizzato dalla recessione del mercato immobiliare, e per la maggior parte dei beni in un'area geografica della Sardegna (Comune di Villasimius): ciò, in questi casi, determina l'impossibilità di applicare rigorosamente le metodologie estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach, non potendo determinare atti di vendita per beni simili. In generale infatti il confronto viene operato sulla base della comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente sulla base di parametri quali quelli:

- di natura fisica e geometrica: quali la superficie a mq per il residenziale, l'ubicazione nel contesto cittadino, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base;
 - di natura merceologica e tecnologica: i materiali impiegati nella costruzione, le finiture, le soluzioni tecnologiche utilizzate per le strutture e gli impianti, grado di utilità, stato di manutenzione;
 - di natura economica e produttiva: le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità, vincoli conseguenti alla locazione. Si opera poi il confronto sulla base della scala dei prezzi storici di mercato in epoca non molto remota alla data di valutazione.
- Come detto, nella maggior parte dei casi la presente valutazione non trova un mercato vivace che consenta la costruzione della scala dei prezzi cui fare riferimento per le caratteristiche dei beni.

Per tale motivo si è deciso di operare, adottando come detto, il criterio di stima sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali con riferimento ad un mercato “medio”. In relazione a ciò la sottoscritta ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari, banche dati e banca dati OMI.

Si precisa infine che il valore del bene è stato determinato considerando una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto.

Come detto nella premessa, per la determinazione del più probabile valore del bene, la sottoscritta ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze che in questo caso sono costituite dai due loggiati.

Per quanto riguarda il coefficiente di ragguaglio da utilizzare per le pertinenze si fa riferimento a quanto riportato nel “*Manuale della banca dati quotazioni OMI- allegato 5- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*”.

I coefficienti di ragguaglio e le superfici commerciali relative alle pertinenze sono:

Pertinenza	Sup.	Coeff. ragg.	Sup. comm.le (mq)
Aree esterne	66,15	0.30	19,85
Superficie commerciale (mq)			
Box auto	22,50	0,25	5,63
Superficie commerciale pertinenze			25,48 m ²

La superficie lorda coperta dell'unità immobiliare è pari a 84,30 m²

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

$$\begin{aligned} & (\text{superficie lorda coperta}) + (\text{superficie commerciale pertinenze}) = \\ & = 84,30 \text{ m}^2 + 25,48 \text{ m}^2 = 109,78 \text{ m}^2, \text{ che può essere arrotondata a } 110,00 \text{ m}^2. \end{aligned}$$

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di unità immobiliari di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella stessa zona del Comune di Villasimius via Parigi, con grado di finitura simile e stato di manutenzione discreto, oscilla intorno a 2000 €/m².

Il valore dell'immobile (come da sopralluogo del CTU) risulta:

$$110,00 \text{ m}^2 \times 2000,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 220.000,00.$$

Sottraendo:

l'importo necessario per le opere da eseguirsi per l'eliminazione delle infiltrazioni (rifacimento parziale del bagno: doccia e braga wc, pulizia dalle radici della tubazione proveniente dal nuovo bagno) e il ripristino delle parti ammalorate nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e del piano interrato (box auto non di pertinenza dell'immobile pignorato e parti comuni) pari a € 5100,00 (compresa IVA). Per i suddetti lavori non sono state considerate le spese tecniche in quanto risultano interventi di edilizia libera che non necessitano di titolo abilitativo o comunicazione da trasmettere al SUAPE;

- l'importo per le spese tecniche per il rilascio delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti idrico, g as, elettrico e climatizzazione è pari a € 750,00 (compresa IVA e Cassa di previdenza).

- l'importo per il rilascio del certificato di agibilità (pratica SUAPE compresi oneri da versare al Comune di Villasimius) oltre a spese tecniche (compresa IVA e Cassa di previdenza) è pari a un importo complessivo di € 1.600,00.

il valore dell'immobile sarà:

$$220.000,00 - (5.100,00 + 750,00 + 1.600,00) = 220.000,00 - \text{€ } 7.450,00 = \text{€ } 212.550,00$$

valore dell'immobile con decurtazioni (lavori, DiCo impianti e abitabilità)
€ 212.550,00

sottraendo ulteriormente il debito che l'esecutata ha nei confronti del Condominio "Is Olias" pari a € 681,19 si ottiene: 212.550,00 - 681,19 = € 211.868,81

valore dell'immobile con ulteriore decurtazione dovuta a debiti vs condominio
€ 211.868,81



QUESITO N° 14

Le spese di gestione del bene sono quelle relative alla normale manutenzione ordinaria del bene (unità immobiliare) che possono assumersi in circa 1.000,00 €/anno.

Alla data del sopralluogo lo stato di manutenzione è discreto, vi è tuttavia la necessità di effettuare alcuni interventi di manutenzione. In particolare l'intervento più importante è quello che sta creando infiltrazioni di notevole entità al piano interrato all'interno di un box auto (non di pertinenza dell'immobile pignorato) e in parte nelle parti comuni di accesso ai singoli box auto (foto nn. 26,27,28,29).

Sono presenti lievi tracce di muffa/condensa in alcune pareti di tamponatura della camera matrimoniale e del bagno principale.

La situazione contabile del debitore nei confronti del Condominio "Is Olias" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, a seguito delle informazioni ottenute dall'amministratore ██████████, a mezzo PEC, in data 18/01/2025 è pari a € 681,19 (per debito a consuntivo per l'anno 2023 pari a €231,19 e il pagamento della quota condominiale anno 2024/2025 pari a €450,00). Le spese relative all'esercizio ordinario sono di circa €450,00 all'anno.

QUESITO N° 15

Il CTU ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e agli altri dati necessari alla procedura (all.18).



INVIO ELABORATO PERITALE ALLE PARTI

- Il 18 gennaio 2025 il CTU ha inviato al creditore procedente (società doValue S.p.A. quale mandataria della società Romeo SPV S.r.l.) rappresentato dall'avv. Elio Ludini del foro di Roma la propria relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata studiolegaleludini@legalmail.it;

- Il 18 gennaio 2025 il CTU ha inviato al debitore esecutato, rappresentato dall'avv. Paolo Balla del foro di Roma, la propria relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata paoloballa@ordineavvocatiroma.org;

- Il 18 gennaio 2025 il CTU ha inviato al Custode Giudiziario la propria relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: giustizia.ivgcagliari@pec.it.



ALLEGATI

Si producono quale parte integrante della relazione:

All.1 Atto di pignoramento immobiliare (documentazione acquisita dal Tribunale);

All.2 Nota di trascrizione verbale di pignoramento (docum. acqu. dal Tribunale);

All.3 Visura catastale storica del bene pignorato;

All.4 Elaborato planimetrico;

All.5 Estratto di mappa;

All.6 Planimetria catastale;

All.7 Ispezione ipotecaria;

All.8 Nota di trascrizione atto di compravendita;

All.9 PEC CTU a IVG richiesta sopralluogo;

All.10 PEC CTU a IVG disdetta sopralluogo;

All.11 PEC al Comune di Villasimius;

All.12 PEC risposta comune di Villasimius per atti mancanti;

All.13 Verbale di sopralluogo del 09.01.2025;

All.14 Contratto di comodato d'uso gratuito;

All.15 Residenza stato civile [REDACTED]

All.16 Matrimonio [REDACTED]

All.17 PEC CTU ad amministratore di condominio;

All.18 Check list;

All.19 Certificato notarile (documentazione acquisita dal Tribunale);

All.20 Concessione edilizia n.124.2000;

All.21 Concessione edilizia n.72.2003;

All.21a Relazione tecnica C.E. 72.2003;

All.21b C.E.72.2003 tav.2 piano interrato;

All.21c C.E.72.2003 tav.3 piano terra;

All.22 Attestazione conformità DL per richiesta abitabilità;

All.23 DIA n.224.2011;

All.23a DIA n.224.2011. Elaborato grafico;

All.24 certificazione impianti elettrici del 02.03.2003 (per C.E. n.72.2003);

All.25 PEC amministratore condominio per debiti esecutata;

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 41 pagine e corredata da n.29 allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 18 gennaio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Silvia Carta

