
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. , nell'Esecuzione Immobiliare 443/2015 del R.G.E.

promossa da:

.....

contro

.....



INCARICO

Con provvedimento del 14/06/2017, il sottoscritto Geom. Murru Claudio Dino, con sede in Via Roma, 47- 09020-Villamar (VS), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.,. Il sottoscritto C.T.U. successivamente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al cancelliere presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** – Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Villa San Pietro (CA) – Viale Sardegna n°70, costruito su lastrico solare di un edificio già esistente.

DESCRIZIONE

L'abitazione oggetto di pignoramento è situata al piano primo di un maggior edificio e si trova nel Comune di Villa San Pietro, in Viale Sardegna 70. L'ingresso pedonale e carrabile è ubicato nell'accesso comune perpendicolare al Viale Sardegna . L'appartamento monofamiliare per civile abitazione è stato realizzato sul lastrico, al piano primo del locale commerciale denominato "ST. Peter House". L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare confina con Viale Sardegna, Corso Vittorio Emanuele e accesso comune privato. L'appartamento si sviluppa su un livello al piano primo con un posto auto scoperto al piano terra della superficie di mq 31,00 (come riportato in progetto).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** – Appartamento per civile abitazione ubicata nel Comune di Villa San Pietro (CA) – Viale Sardegna n°70.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Tabella riassuntiva della superficie calpestabile interna desunta dal progetto autorizzato e dai rilievi effettuati:

Piano primo: la superficie calpestabile interna è di circa mq 102,00 (ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, tre camere, due bagni, disimpegno). La superficie calpestabile delle verande è di circa mq 16,20 e quella della terrazza scoperta praticabile è di circa mq 62,00.

La superficie coperta abusiva della lavanderia/barbecue nella terrazza è di mq circa 7,20.

Il bene pignorato (appartamento per civile abitazione) non è comodamente divisibile in natura.

Il bene pignorato (appartamento per civile abitazione) è vendibile in un solo lotto.

DATI CATASTALI

Proprietà	Dati catastali attuali
	Catasto Fabbricati Fg. 22, particella 502 sub 7-Categoria A/2 -Cl.6, Cons. vani 5,5-Rendita € 326,66- Piano T-I.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B. Nelle visure dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Prov.le Territorio appresso allegate sono riportati i passaggi e la cronistoria delle variazioni intervenute nell'immobile in questione.

Corrispondenza catastale

Dalla verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, sono evidenti alcune variazioni non regolarizzate all'Agenzia del Territorio, tra cui un piccolo ampliamento dell'edificio nella terrazza, la parziale copertura della terrazza scoperta con la creazione di una veranda ed altre variazioni planimetriche.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata sul lastrico solare censito in catasto al foglio 22 mappale 502 sub 5 (subalterno oggetto dell'atto di pignoramento ora soppresso).

PRECISAZIONI

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Il sottoscritto ha acquisito l'ultima planimetria catastale in atti dell'immobile e l'atto di provenienza ultraventennale.

La sig.ra mi ha dichiarato di essere sposata in regime di separazione dei beni con il Sig., dal quale ha chiesto il divorzio ed è attualmente separata.

CONDIZIONI

Dalle verifiche effettuate attraverso il responsabile dell'ufficio di Polizia Municipale e all'Agenzia delle Entrate di Cagliari non risulta presentata nessuna comunicazione per atto/contratto di locazione.

PARTI COMUNI

Nell'atto pubblico rogato dal notaio Enrico Ricetto in data 10.02.2004, repertorio 14118/440, portante compravendita, trascritto in data 19.02.2004 ai numeri 4342 di particolare e 6000 di generale, costituisce bene comune all'immobile in oggetto il passaggio comune censito al foglio 22 mappale 502 subalterno 1 (bene comune non censibile) ed il sub 6 bene comune non censibile BCNC- passaggio scala.

SERVITÙ/TITOLI

Dalla lettura degli atti depositati in tribunale, dalla lettura della certificazione notarile, dalle visure della conservatoria dei registri immobiliari, il diritto sul bene del debitore pignorato deriva da un atto di proprietà in virtù di una compravendita meglio illustrata successivamente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è articolato su un unico livello al piano primo. La struttura portante dell'abitazione è in muratura di laterizio tipo poroton. I solai sono stati realizzati in latero-cemento, con sovrastante impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole laterizie. Il solaio di calpestio è stato insonorizzato in quanto al piano inferiore vi è una attività commerciale. I pavimenti interni sono in grès ceramico, le aperture verso l'esterno sono in legno con persiane in pvc, mentre gli infissi interni sono in legno. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle. Nell'abitazione è presente un camino collegato a radiatori ubicati nella camera padronale, nei due bagni e nel disimpegno della zona notte (non a norma e privo di certificato e collaudo). L'impianto elettrico, idrico e di scarico risultano installati, ma le utenze sono disattivate. Si precisa che non sono reperibili le rispettive certificazioni di conformità. Attualmente l'appartamento ha un unico allaccio idrico con l'unità immobiliare del piano terra (unità destinata ad attività commerciale). Le pareti interne ed esterne sono state intonacate e tinteggiate. La scala principale esterna è rivestita in marmo. All'interno dell'appartamento il pavimento è complanare in tutti gli ambienti, comprese le verande e la terrazza. Il fabbricato nel suo complesso è in buono stato di manutenzione ed al suo interno è privo di mobili, tranne per i bagni dove sono presenti i sanitari ed i lavelli con relativa specchiera. Non sono presenti tracce di umidità e/o altre infiltrazioni d'acqua piovana. La terrazza e le verande sono pavimentate in grès e risultano complanari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava libero, non occupato e nella piena disponibilità dell'esecutata sig.ra ----- . Dalle dichiarazioni della stessa proprietaria, la casa risulta libera e non occupata, priva di contratti attivi alla rete dell'Enel e alla rete idrica fognaria, in quanto disdetti in data Febbraio 2015, dal Sig. -----, coniuge separato della Sig.ra -----

L'ufficio anagrafe, visti gli atti d'ufficio, certifica che nell'anagrafe della popolazione residente, con abitazione in Viale Sardegna n.70 è iscritta la famiglia di -----, composta come segue: -----.

PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il certificato notarile (depositato in Tribunale ed allegato all'esecuzione immobiliare), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Dott. Avv. Notaio Lamberto Corda Notaio in Cagliari e Iglesias, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Villa San Pietro in Viale Sardegna 70, distinto al foglio 22 particella 502 sub 7 cat. A/2 di vani 5,5 T-I, derivato dal mappale 502 sub 5 lastrico solare (ex sub 2), certifica quanto segue:

ATTESTA

• che a fare data dal 08.01.1990 a tutto il 29 Ottobre 2015, relativamente ai soggetti -----
-----, -----
con sede in Villa San Pietro ----- ed ai beni immobili siti nel Comune di Villa San Pietro in Viale Sardegna snc, distinti in catasto fabbricati al foglio 22 mappale 502 sub 7 cat. A/2 vani 5,5, piano primo, derivato dal mappale 502 sub.5 (ex sub2), derivato dal mappale 502, il tutto edificato su area distinta in catasto terreni al foglio 22 mappale 502 derivato dal mappale 39 di mq 1905, **sussistono le seguenti pubblicazioni:**

Provenienze per l'immobile oggetto di certificazione:

Atto pubblico rogato dal Notaio Enrico Ricetto in data 10 febbraio 2004, repertorio 14118/4400, portante compravendita, trascritto in data 19.02.2004 ai numeri 4342 di particolare e 6000 di generale. **Il Signor ----- ha venduto alla sig.ra -----**
-----, **che ha accettato ed acquistato, la piena e perfetta proprietà del seguente immobile in Comune di Villa San Pietro e precisamente:**

- Lastrico solare di copertura del maggior fabbricato sito in Via Sardegna s.n.c., posto al piano primo, della superficie catastale di mq 209,00, con diritto di sopraelevazione da terra a cielo senza obbligo di corresponsione di indennità alcuna, confinante con Viale Sardegna, con proprietà ----- e proprietà -----
Detto immobile è censito nel catasto Fabbricati del Comune di Villa San Pietro al foglio 22, mappale 502 sub.5, Via Sardegna s.n., piano 1, categoria F/5, superficie metri quadrati 209,00. Si precisa che la vendita è stata fatta ed accettata nella situazione giuridica e di fatto che la parte acquirente ha dichiarato espressamente di ben conoscere ed accettare, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, ingressi e passaggi e con la quota ideale e proporzionale sulle parti ed impianti dell'edificio che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi degli artt.1117 e seguenti codice civile.

Le parti hanno precisato che:

- Costituisce bene comune all'immobile in oggetto contraddistinto con il sub.5 e all'immobile distinto con il subalterno 4, il passaggio comune, distinto in catasto al foglio 22 mappale 502 con il subalterno 6, bene comune non censibile;
- Costituisce bene comune all'immobile in oggetto contraddistinto con il sub.5 e agli immobili distinti con i subalterni 3 e 4, il passaggio comune, distinto in catasto al foglio 22 mappale 502 con il subalterno 1, bene comune non censibile.

Provenienze per il signor-----:

Atto pubblico rogato Notaio Enrico Ricetto in data 11.12.2002, repertorio 3983, portante attribuzione di beni sociali, trascritto in data 30.12.2002 ai numeri 46151 di particolare e 58621 di generale.

La società ----- snc con sede in Villa San Pietro partita ----
-----, ha attribuito, a tacitazione dei diritti patrimoniali spettanti al socio
receduto ----- nato a -----Pula in data -----, che a tale titolo ha accettato
ed acquistato, la piena e perfetta proprietà dei seguenti immobili in Comune di Villa San Pietro e
precisamente: locale commerciale posto al piano terra con accesso dal Viale Sardegna s.n., della
superficie catastale di mq 48 circa, oltre il cortile pertinenziale, confinante con Viale Sardegna, con il
Corso Vittorio Emanuele e con residua proprietà della società -----.. Detto immobile è censito nel
catasto fabbricati del Comune di Villa san Pietro al foglio 22, mappale 502 sub 2, Corso Vittorio
Emanuele sn. Piano/T, categoria c/1, classe 6, consistenza mq 47, superficie catastale mq 153.

Si precisa che costituisce bene comune all'immobile oggetto del rogito contraddistinto con il sub 2 e
all'immobile distinto con il sub 3, l'immobile, costituente passaggio comune, distinto in catasto al
foglio 22 mappale 502 con il sub 1, bene comune non censibile.

Provenienze per il società -----:

Atto pubblico rogato dala Notaio Paolo Tradiola in data 11.12.1989, repertorio 13389/5220, portante
compravendita, trascritto in data 08.01.1990 ai numeri 558 di particolare e 653 di generale.

I sig.ri ----- nata a Cagliari in data -----, ----- nata a Cagliari in data -----
-----, ----- nata a Cagliari in data -----, -----nato a
Cagliari in data -----, hanno venduto la piena ed assoluta proprietà alla società -----
--- snc con sede in Villa San Pietro, -----, distinta in catasto
Terreni al foglio 22 mappale 39 di mq 1905.

Sull'immobile oggetto di certificazione gravano i seguenti atti:

Atto pubblico rogato dal noatio Enrico Ricetto in data 06.03.2007, repertorio 31090/11027, portante
ipoteca volontaria, iscritto in data 09.03.2007 ai numeri 1587 di particolare e 9961 di generale.

----- spa con sede legale in Torino, con il presente atto ha concesso alla Sig.ra -----
-----nata a Cagliari in data -----, un mutuo di euro -----,
da rimborsare in anni 30, garantito da ipoteca di euro 203.562,00 sull'immobile in Villa San Pietro al
Viale Sardegna snc, distinto in catasto Fabbricati al foglio 22 mappale 502 sub 5 lastrico solare al
piano primo.

Atto giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario in data 15.09.2015, repertorio 5161/2015,
portante atto cautelare, trascritto in data 06.10.2015 ai numeri 20916 di particolare e 26431 di
generale.

Verbale di pignoramento immobili a favore Intesa SanPaolo spa con sede legale in Torino, contro la
----- nata a Cagliari in data -----, sopra immobile in Comune
di Villa San Pietro Viale Sardegna snc, distinto in catatasto fabbricati al foglio 22 mappale 502
subalterno 5 lastrico solare al piano primo.

Certificazione catastale.

Alla data del 29.10.2015 gli immobili oggetto della presente relazione risultano in catasto come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Villa San Pietro, intestato a Aiana Loredana nata a Cagliari in data
27.10.1970, per la piena proprietà: foglio 22 mappale 502 sub 7, categoria A/2, vani 5,5, piano primo,
Viale Sardegna snc:

Variazione nel classamento del 05.04.2012 n.8597.1/2012;

variazione del 05.04.2011 n.12169.1/2011, unità afferenti edificate su lastrico solare: derivato dal foglio 22 mappale 502 sub 5 (lastrico solare) di mq 209;

Variazione del 01.03.2003 n. 4255.1/2003; derivato dal foglio 22 mappale 502 categoria C/1: divisione del 01.03.2002 n. 1658.1/2002; derivato dal foglio 22 mappale 502 categoria C/1 di mq 258;

classamento del 17.09.1991 n. 5B1/1991;

costituzione del 11.06.1992.

Catasto terreni: foglio 22 mappale 502 ente urbano di mq 1891: tipo mappale del 19.01.2004 n. 430937.1/2003;

tipo mappale del 30.01.1991 n. 9145.1/1991;

derivato dal foglio 22 mappale 39 di mq 1905: frazionamento del 09.03.1981 n.619.1/1981.

N.B. le indicazioni in ordine al regime patrimoniale dei soggetti, alla natura del bene personale o meno, allo stato di celibato, vedovanza, separazione e/o divorzio, sono quelli risultanti dalle note pubblicate. La loro mancanza nel presente certificato significa corrispondente assenza nella relativa nota pubblicata.

Si precisa che le ispezioni vengono eseguite a fare data dal 24.07.1957, con i dati anagrafici del soggetto oggetto di ispezione; le ispezioni antecedenti al 24.07.1957 vengono eseguite con il dato di paternità del soggetto oggetto di ispezione.

Il certificato notarile è stato chiuso in Cagliari il 02.11.2015 e successivamente depositato in cancelleria del Tribunale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è in zona urbanistica B2.2.

Stralcio del P.U.C. ART.12 - Norme Generali di Zona B

1. La zona di Completamento "B" comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di III Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.
2. Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o da strumento urbanistico attuativo.
3. Nelle aree inedificate nelle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente è consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui ai successivi art. 13, 14, 15, 16, 17 secondo le destinazioni d'uso previste.
4. Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione si rendesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, cedere a prezzo simbolico alcune parti dell'area fondiaria oggetto dell'intervento, il volume edificabile dovrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originale senza che ciò comporti variante al P.U.C.
5. Nelle zone B sono previsti cambiamenti di destinazione d'uso residenziali in destinazioni non residenziali, purché compatibili con le destinazioni d'uso previste per ciascuna zona o sottozona. Il medesimo cambiamento di destinazione d'uso potrà essere previsto per gli immobili che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la collocazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di areazione ed illuminazione ed altre condizioni.
6. Nella zona B il P.U.C. può attuarsi anche per piani particolareggiati o altri strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per

ciascuna zona o sottozona.

7. Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, è consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata.

8. Nella zona B, per i nuovi edifici è prescritta un'altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed un distacco dal filo stradale e dai confini interni non inferiore a quello prevalente corrispondente degli stessi edifici confinanti; in ogni caso i distacchi dai confini interni dovranno essere non inferiori a m 4,00 e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di m 8,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

9. Le recinzioni dovranno essere mantenute nelle dimensioni e nella forma di quelle esistenti. Le nuove recinzioni dovranno uniformarsi a quelle al contorno.

10. All'interno delle zone B sono individuati mediante un asterisco iscritto in un cerchio quegli edifici meritevoli di essere conservati per gli elementi esterni, come facciate, proporzioni delle aperture e dei volumi e cromatismi. Per questi edifici l'organizzazione e l'utilizzazione degli spazi interni sono condizionati al rispetto delle facciate.

11. La zona di Completamento è suddivisa in quattro sottozone

B1: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

B2.1.: COMPLETAMENTO INTENSIVO

B2.2.: COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO

B2.3.: COMPLETAMENTO ESTENSIVO

ART.15 - Norme Speciali di Sottozona B2.2. di Completamento Semintensiva.

1. La sottozona B2.2. comprende aree di completamento urbano caratterizzato da un insediamento semintensivo, ad uso esclusivamente residenziale con masse volumetriche contenute e quasi completamente definite ed aventi tipologia del tipo isolata o binata.

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.9):

a1, a2, b1, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, e2, e4, f1

3. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.7):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

4. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

*If = 1,50 mc/mq.

*Hmax = 7,50 m.

*Ic = 66%

*da = all

*das = ml 4,00 se non allineato.

*dc = 4,00 m.

*dpc = 4,00 m.

*dpf = 8,00 m.

*Nel caso di completamento in elevazione di un fabbricato esistente (e realizzato lecitamente alla data del 28/02/2000), l'indice fondiario massimo è di 2,00 mc./mq.

*E' consentita l'edificazione sul confine previo accordo scritto tra i confinanti. Non occorre alcuna autorizzazione del vicino per costruire in aderenza o lungo il confine al quale il vicino abbia già allineato anche solo in parte il proprio fabbricato.

STRALCIO DEL D.P.R. 380/2001

Art. 34 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla ((segnalazione certificata di inizio attività)).

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Art. 36 Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

- 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di ((segnalazione certificata di inizio attività)) nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
- 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art.16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
- Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca negli archivi comunali è risultato che la concessione per la costruzione dell'abitazione in oggetto è la n. 47/2006 e non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità.

Dai rilievi effettuati, dalla verifica e confronto con la concessione edilizia sopracitata, l'abitazione è stata oggetto di parziale modifica senza regolare titolo abilitativo. In particolare risultano realizzate le seguenti opere in difformità:

- Diversa configurazione planimetrica dell'edificio, con incidenza irrilevante sul volume e sulla superficie coperta.
- Piccolo ampliamento volumetrico con la creazione di un barbecue e lavanderia coperta nel lastrico solare.
- Realizzazione del parapetto della terrazza in muratura e non con una recinzione in ferro lavorato come risulta dai prospetti allegati al progetto (vedi foto allegate).
- Realizzazione di un muretto a fare da cornice della copertura a tetto e creazione di due abbaini non previsti.
- Copertura parziale della terrazza e creazione di una veranda aperta per tre lati e coperta della superficie calpestabile di circa mq 10,72 già computata nella superficie della terrazza. Tale veranda non crea volume ai fini urbanistici.
- Modifica del confine e della conformazione dell'area a parcheggio ubicato nel cortile al piano terra.
- Modifica parziale della conformazione della scala esterna d'accesso e più precisamente nella parte iniziale della stessa.
- Variazioni interne, con lo spostamento di alcuni divisori.
- Traslazione di alcune porte e finestre e modifica prospettiva rispetto al progetto approvato.
- Eliminazione di due finestre nel soggiorno e creazione di una porta finestra.
- Traslazione del fabbricato rispetto ad alcuni confini riportati nel progetto approvato.
- Realizzazione di un vano ripostiglio di pertinenza del piano terra, ubicato nel cortile al piano terra e recinzione dell'area cortilizia.

In riferimento alle opere realizzate in difformità al progetto, le conclusioni sono le seguenti:

- Per la parziale copertura della terrazza con la creazione di una veranda inoltrare l'accertamento di conformità ed ai sensi l'art.36 comma 3 del D.P.R. 380/2001, sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. In alternativa rimuovere l'abuso edilizio e ripristinare lo stato secondo il progetto autorizzato. La veranda in oggetto non crea volume ai fini urbanistici essendo aperta per tre lati.

- Per la realizzazione del volume esterno nella terrazza (barbecue e lavanderia), essendo un volume eccedente il volume massimo realizzabile nel lotto, risulta non sanabile, pertanto occorre procedere alla sua rimozione con il ripristino dei luoghi, come da progetto autorizzato.
- Per la realizzazione del parapetto in muratura non previsto in progetto inoltrare l'accertamento di conformità edilizia .
- Per modifica prospettica , presentare la richiesta di accertamento di conformità edilizia.
- Per la modifica parziale della conformazione della scala esterna d'accesso all'immobile pignorato, inoltrare pratica di accertamento di conformità.
- Per la modifica dei confini dell'area a parcheggio di pertinenza dell'unità immobiliare in questione, provvedere a ripristinare lo stato dei luoghi, come da progetto autorizzato, oppure, in alternativa, reperire altra area a parcheggio nel lotto per soddisfare i requisiti minimi di progetto. Si precisa che va inoltrata relativa planimetria generale dettagliata al Comune, con l'identificazione esatta dell'area a parcheggio (mq 31.00) e dei confini dell'area circostante con i relativi accessi. Inoltrare pratica di accertamento di conformità.
- Per la realizzazione di un vano ripostiglio di pertinenza del piano terra, ubicato nel cortile al piano terra, non sanabile, provvedere alla rimozione. Tale piccolo fabbricato crea un volume che in aggiunta al volume dell'intero edificio, supera il volume massimo realizzabile nel lotto e non rispetta le distanze dai confini. Si precisa che il vano ripostiglio in questione è stato costruito sopra lo spazio destinato al parcheggio dell'appartamento in oggetto.
- Per le modifiche interne, inoltrare pratica di accertamento di conformità .
- Per la traslazione del fabbricato rispetto ad alcuni confini dichiarati e riportati nel progetto approvato, inoltrare pratica di accertamento di conformità.

Tabella riepilogativa dei costi presunti di demolizione, ripristino dei luoghi, di sanatoria opere non autorizzate e altri da decurtare:

- demolizione e smaltimento materiale in discarica piccoli volumi realizzati abusivamente nella terrazza al piano primo (barbecue e lavanderia aperta) e vano nel cortile al piano terra, costo indicativo presunto circa Euro 1.500,00;
- Redazione pratica edilizia di accertamento di conformità, costo indicativo presunto euro 2.000,00;
- oneri nuovo allaccio idrico appartamento al piano primo, in quanto l'attuale allaccio è unico con l'attività commerciale al piano terra, costo indicato presunto Euro 700,00;
- costi ed oneri di sanatoria accertamento di conformità opere difformi, si presume una sanzione minima da Euro 500,00 (soggetta a possibili variazioni), oltre bolli e diritti di segreteria non quantificabili;
- bolli per pratica edilizia accertamento conformità euro 32,00;
- variazione catastale , costo indicativo presunto Euro 1.200,00;
- richiesta certificato di agibilità, costo indicativo presunto Euro 800,00;

- certificato e verifica conformità impianti tecnologici, costo indicativo Euro 500,00;
- certificato e verifica di idoneità statica edificio, a cura e firma di ing. Strutturista, costo presunto Euro 800,00;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, che verrà depositato con la presente.
- Non è stato depositato c/o il Comune la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata depositata c/o il Comune la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e di scarico e degli impianti tecnologici.
- Non è stata depositata c/o il Comune la dichiarazione sulla idoneità statica dell'immobile.
- Non è stato depositato il certificato di agibilità.

N.B. Si precisa che la proprietaria dell'immobile ha dichiarato di non avere in possesso le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico- idrico di scarico e riscaldamento e pertanto il sottoscritto CTU dichiara di non poter stabilire se gli impianti installati nell'abitazione in oggetto sono stati realizzati a norma e sono tutt'ora a norma di legge, oppure se devono essere adeguati e/o sostituiti. Inoltre non era possibile verificare se gli impianti presenti erano funzionanti in quanto sono stati disattivati dalle rispettive reti pubbliche.

VINCOLI

Dalla verifica presso gli uffici comunali e dalle dichiarazioni dei responsabili tecnici comunali sui beni pignorati non sussistono vincoli paesaggistici -storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che la vendita è stata fatta ed accettata nella situazione giuridica e di fatto che la parte acquirente (Aiana Loredana) ha dichiarato espressamente di ben conoscere ed accettare, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, ingressi e passaggi e con la quota ideale e proporzionale sulle parti ed impianti dell'edificio che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi degli artt.1117 e seguenti codice civile.

Le parti hanno precisato che:

- Costituisce bene comune all'immobile in oggetto contraddistinto con il sub.5 (lastrico solare) e all' immobile distinto con il subalterno 4 (attività commerciale negozio/botteghe), il passaggio comune, distinto in catasto al foglio 22 mappale 502 con il subalterno 6, bene comune non censibile;
- Costituisce bene comune all'immobile in oggetto contraddistinto con il sub.5 (lastrico solare) e agli immobili distinti con i subalterni 3 e 4, il passaggio comune, distinto in catasto al foglio 22 mappale 502 con il subalterno 1, bene comune non censibile.



Dalle lettura dei documenti depositati in Tribunale non esistono altre parti comuni oltre a quelli sopra riportate. Dalle dichiarazioni della proprietaria non esistono oneri di natura condominiale e dichiara di non aver mai costituito nessun condominio perché non previsto per legge.



STIMA

Il valore dell'immobile viene determinato in base al valore di mercato. Si procede alla ricerca del più probabile valore di mercato per via sintetica, attraverso una comparazione con fabbricati simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e di cui siano noti i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro facilmente misurabile, in questo caso, la superficie commerciale omogeneizzata espressa in metri quadri. Questo metodo di stima fonda la sua attendibilità su elementi di valutazione la cui concretezza scaturisce dall'andamento del mercato. Effettuati i rilievi nell'abitazione, valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche, la vetustà, lo stato di manutenzione dell'immobile, le informazioni acquisite attraverso gli operatori economici immobiliari/professionisti e le relative quotazioni immobiliari della zona (OMI), si ritiene di poter attribuire un valore unitario medio per la superficie commerciale (omogeneizzata) residenziale pari ad € 1.300,00.

Stima dell'immobile:

- Superficie commerciale residenziale(omogeneizzata) = circa mq 157,00
- Valore unitario medio a mq = € 1.300,00
- da cui mq 157,00 x € 1.300,00/mq = € 204.100,00

Decurtazioni da applicare sul valore sopra determinato:

- a dedurre Euro 500,00 costo indicativo per sanzioni opere difformi e non preventivamente autorizzate (sanzione minima soggetta a possibili variazioni);
- a dedurre euro 32,00 (costo indicativo) per bolli pratica edilizia accertamento conformità ;
- a dedurre Euro 2.000,00 (costo indicativo) parcella professionista per accertamento di conformità;
- a dedurre Euro 1.500,00 per rimozione/demolizione (costo indicativo) piccoli volumi non autorizzati e non sanabili;
- a dedurre Euro 800,00 (costo indicativo) richiesta certificato di agibilità;
- a dedurre Euro 1.200,00 (costo indicativo) per variazione catastale oltre oneri iva e cassa contributi;
- a dedurre Euro 500,00 (costo indicativo) per certificato conformità impianti tecnologici installati;
- a dedurre Euro 800,00 (costo indicativo) per certificato di idoneità statica edificio;
- a dedurre Euro 700,00 (costo indicativo) per oneri nuovo allaccio idrico appartamento al piano primo, in quanto l'attuale allaccio è unico con l'attività commerciale al piano terra.

N.B. La sanzione applicata per le opere difformi potrebbe variare in funzione delle decisioni e/o disposizioni degli uffici competenti.

Per cui avremmo Euro 204.100,00- euro 500,00 - euro 32,00 - euro 2.000,00 - euro 1.500,00 - euro 800,00 - euro 1.200,00 - euro 500,00 - euro 800,00 - euro 700,00 = **Euro 196.068,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE DI € 196.068,00 (centonovanseimilazerosessantotto/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Villamar, li 14.11.2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Murru Claudio Dino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Copia atto di provenienza ultraventennale del 1993
- ✓ Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica
- ✓ Copia ultima planimetria catastale in atti ed elaborato subalterni
- ✓ Visure Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio
- ✓ Foto immobile interne ed esterne.
- ✓ Copia del verbale di sopralluogo.
- ✓ APE (attestato di prestazione energetica).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it