

Esecuzione Immobiliare N 104/2017



Creditore procedente: ...

Debitore: ...



Giudice dell'esecuzione: ...

Consulente tecnico d'ufficio: ...



Esecuzione Immobiliare N 104/2017



Creditore procedente: ...

Debitore: ...

Consulente Tecnico d'Ufficio:

...

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Nell'udienza del giorno 05/04/2020, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott.ssa ... mi conferiva l'incarico di consulenza tecnica nella procedura di espropriazione immobiliare n. 194/2017 promossa da contro; mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) **Provveda - prima di tutto** - ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

Il sottoscritto in data 24/06/2020 ha provveduto ad inviare, per mezzo di raccomandata, l'informativa per il debitore, ricevuta dal debitore in data 10/07/2020;

- 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 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.;

A seguito degli accertamenti effettuati personalmente tramite Ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari in data 03 Gennaio 2021, il sottoscritto, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti e sulla base del certificato notarile, redatto in data 12 Aprile 2017 dal Dott. ..., notaio in Bologna, attestante le risultanze catastali, ipotecarie e la provenienza dell'immobile al ventennio, descrive di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare:

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA



- **del 22/07/2008**

Registro Particolare: 17410

Registro Generale: 25559

Pubblico Ufficiale:

Repertorio 66477 - Raccolta 33387 del 14/07/2008

Atto di vendita

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto Terreni Foglio 10 Particella 1625 e particella 1638 ed altri beni

- **del 11/12/2006**

Registro Particolare: 33816

Registro Generale: 50822

Pubblico Ufficiale:

Repertorio 64824 - Raccolta 32188 del 06/12/2006

Atto di vendita

a favore: ...

contro: ...

Riferimenti catastali: Catasto Terreni Foglio 10 Particella 1640

- **del 07/02/2002**

Registro Particolare: 4106

Registro Generale: 5509

Pubblico Ufficiale: ...

Repertorio 54003 del 22/01/2002

fusione di società per incorporazione

a favore:



contro:

Riferimenti catastali: Catasto Terreni Foglio 10 Particella 1625, Particella 1640 e particella 1638 ed altri beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **del 16/06/1983**

Registro Particolare: 10662

Registro Generale: 12973

Pubblico Ufficiale: ...

Repertorio 34805 - Raccolta 16780 del 02/06/1983

Atto di vendita

a favore: ...

contro: ...

Riferimenti catastali: Catasto Terreni Foglio 10 Particella 12 e Particella 78 ed altri beni

ISCRIZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **del 11/12/2006**

Registro Particolare: 8917

Registro Generale: 50823

Pubblico Ufficiale: ...

Repertorio 64825 Raccolta 32189 del 06/12/2006

Ipoteca volontaria

a favore: ...

contro: ...

Riferimenti catastali: Catasto Terreni Foglio 10 Particella 1640

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **del 17/12/2007**

Registro Particolare: 9682

Registro Generale: 49745

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pubblico Ufficiale: ...

Repertorio 65907 Raccolta 32971 del 17/12/2007

Ipoteca volontaria

a favore: ...

contro:

Riferimenti catastali: Catasto Terreni Foglio 10 Particella 1640.



- **del 02/03/2009**

Registro Particolare: 815

Registro Generale: 6247

Pubblico Ufficiale:

Repertorio 66975 Raccolta 33741 del 10/02/2009

Erogazione a saldo

formalità di riferimento iscrizione 8917 del 11/12/2006

a favore: ...

contro: ...

- **del 02/03/2009**

Registro Particolare: 816

Registro Generale: 6248

Pubblico Ufficiale: ...

Repertorio 66975 Raccolta 33741 del 10/02/2009

Restrizione di beni

formalità di riferimento iscrizione 8917 del 11/12/2006

a favore: ...

contro: ...

Riferimenti catastali: Catasto Fabbricati Foglio 10 Particella 2057 Sub. 5, 18, 2, 7, 8, 9, 10, 13, 15, 17, 38.



- **del 02/03/2009**

Registro Particolare: 817

Registro Generale: 6249



Pubblico Ufficiale: ...

Repertorio 66975 Raccolta 33741 del 02/03/2009

Frazionamento in quota

formalità di riferimento iscrizione 8917 del 11/12/2006

a favore: ...

contro: ...

Riferimenti catastali: Catasto Fabbricati Foglio 10 Particella 2057 Sub. 3, 4, 6, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

- **del 02/03/2009**

Registro Particolare: 818

Registro Generale: 6250

Pubblico Ufficiale: ...

Repertorio 66975 Raccolta 33741 del 02/03/2009

Restrizione di beni

formalità di riferimento iscrizione 9682 del 2007

a favore: ...

contro: ...

Riferimenti catastali: Catasto Fabbricati Foglio 10 Particella 2057 Sub. 3, 4, 6, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 2, 7, 8, 9, 10, 13, 15, 17, 38.

- **del 03/05/2012**

Registro Particolare: 1246

Registro Generale: 11577

Pubblico Ufficiale:...

Repertorio 69132 Raccolta 35395 del 10/02/2009

Ipoteca volontaria

a favore: ...

contro: ...

Riferimenti catastali: Catasto Fabbricati Foglio 10 Particella 2057 Sub. 43, 44

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:



- **del 07/04/2017:**

Registro Particolare 7559 Registro Generale 10136

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario

Repertorio 992 del 28/02/2017

Atto amministrativo: Atto esecutivo

a favore: ...

contro: ...



Riferimenti catastali: Foglio 10 Mappali 2057 Sub. 3, 4, 5, 6, 37, 38, 39, 40, 43, 44.

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.);

Sono stati effettuati i sopralluoghi in data 11.08.2020, 12.08.2020 e 11.03.2021 di cui si riportano i verbali in allegato (All. 01).

▪ UBICAZIONE

Provincia di Cagliari – Comune di Quartucciu via delle Serre, 209





Foto aerea - Inquadramento

▪ **CONFINI E LOCALIZZAZIONE**

Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale sito in via delle Serre, 209 - ed in particolare sono ubicati nell'Edificio D, inquadrato nella foto aerea.

Il complesso residenziale risulta circondato da aree a verde incolte e si compone di quattro edifici di 4 piani fuori terra ed uno interrato. Si trova non lontano dal centro commerciale "Le Vele", nei pressi del bivio per Quartucciu giungendo da viale Marconi.

▪ **DATI CATASTALI**

Ufficio tecnico erariale di Cagliari

Nuovo Catasto Edilizio Urbano



Comune Censuario di Quartucciu (CA)

Elenco dei beni pignorati così come indicati nel verbale di pignoramento:

1. **Sub 3:** Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, snc piano terra.

Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 3, Categoria A10; Consistenza 4,5 vani; Superficie catastale 93,00 m²; Rendita catastale 766,94 €;

2. **Sub 4:** Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, snc piano terra.

Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 4, Categoria A10; Consistenza 2,5 vani; Superficie catastale 39,00 m²; Rendita catastale 426,08 €;

3. **Sub 5:** Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, snc piano terra.

Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 5, Categoria A10; Consistenza 2,5 vani; Superficie catastale 47,00 m²; Rendita catastale 426,08 €;

4. **Sub 6:** Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, snc piano terra.

Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 6, Categoria A10; Consistenza 2,5 vani; Superficie catastale 50,00 m²; Rendita catastale 426,08 €;

5. **Sub 37:** Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, snc.

Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 37, Categoria in corso di definizione;

6. **Sub 38:** Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, snc piano terra.

Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 38, in corso di definizione;

7. **Sub 39:** Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, snc piano terzo.

Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 39, Categoria A03; Consistenza 3 vani; Superficie catastale 51,00 m² (totale escluse aree scoperte 45, Rendita catastale 185,92 €;

8. **Sub 40:** Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, snc piano quarto.

Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 40, Categoria lastrico solare; Consistenza 143 m²;

9. **Sub 43:** Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, snc piano seminterrato -1.

Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 43, Categoria C02; Consistenza 281,00 m², Superficie Catastale 296,00 m², Rendita catastale 406,35 €;

10. **Sub 44:** Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, snc piano seminterrato -1.

Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 44, Categoria C02; Consistenza 434,00 m², Rendita catastale 537,94 €.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono parte di una palazzina di quattro piani fuori terra ed un piano interrato, è edificata in via delle Serre, 209 Quartucciu (CA).

La palazzina ha una forma rettangolare e risulta libera sui quattro lati ad eccezione di una piccola porzione del lato corto a nord-ovest, che risulta in aderenza con la palazzina C per circa 1/3 della sua lunghezza. I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore blu, al piano terra ed azzurro nei piani superiori.

Gli immobili che costituiscono il complesso residenziale sono disposti a corte e lo spazio interno che delimitano è adibito a spazi di manovra e parcheggio, con piccole porzioni destinate ad aree verdi. L'ingresso al complesso residenziale è unico, vi è un accesso carraio ed uno pedonale.

La palazzina è edificata in c.a. e ha tamponature in laterizio, i solai sono in laterocemento, la copertura è piana e praticabile, il locale interrato è in c.a. Nella palazzina è presente un ascensore che collega i diversi livelli dell'immobile.

La palazzina è edificata a seguito del rilascio da parte del Comune di Quartucciu della Concessione Edilizia n. 73 del 11/12/2006, successivamente vi è stata la Voltura ed il rilascio della Concessione Edilizia n. 10 del 28/03/2008 e della successiva Concessione Edilizia in Variante n 67 del 24/12/2008.

▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Visto il numero degli immobili i beni vengono suddivisi per lotti.

n. 1 IMMOBILE SUB. 3 - UFFICIO

L'immobile, di circa 83,56 m² netti, si trova al piano terra, è accatastato come A/10 (ufficio) e consiste in quattro stanze più bagno e disimpegno, vi è un accesso dall'esterno ed uno dall'androne condominiale, l'altezza interna è di 3,00 m. Accedendo dall'androne condominiale si giunge direttamente nella prima stanza, di circa 23,65 m², vi è un infisso fisso di dimensioni 2,45 x 2,20 m, proseguendo da questa si accede all'andito dal quale è possibile accedere alle ulteriori tre stanze ed al bagno. Questo è di circa 4,38 m², risulta privo di finestra ed è dotato di ventilazione forzata. Come detto vi sono ulteriori tre stanze, una di circa 17,61 m²,

alla quale è possibile anche accedere direttamente dalla corte del complesso residenziale attraverso un infisso di 1,00 x 2,20 m. La terza stanza è di circa 15,24 m² e vi è un infisso di dimensioni 1,80 x 1,20 m ed infine la quarta stanza è di circa 18,00 m², qui vi sono due infissi, uno di dimensioni 1,20 x 1,20 m e l'altro di dimensioni 0,70 x 1,20 m.

Le stanze sono dotate di predisposizione per le pompe di calore.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in gres, la mattonella è circa 40 x 40 cm; il battiscopa è in gres; nel bagno il rivestimento è in gres ma con una mattonella rettangolare di medie dimensioni, è presente un lavandino, il wc, il bidet ed una doccia a pavimento priva di box.

Gli infissi interni sono lignei di buona qualità, quelli esterni sono a doppia anta lignea e con vetro camera. Gli infissi sono provvisti di sistemi oscuranti con tapparella in PVC, ad eccezione dell'ingresso che da sulla corte e dell'infisso fisso che ne sono privi.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico, idrico e di condizionamento sono realizzati sottotraccia e risultano funzionanti. Nulla si può dire sulla loro conformità alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non sono state trovate le relative dichiarazioni.

Lo stato di conservazione è nel suo complesso buono.

n.2 IMMOBILE SUB. 4 - UFFICIO

L'immobile, di circa 35,12 m² netti, si trova al piano terra, è accatastato come A/10 (ufficio) e consiste in due stanze più bagno e disimpegno, vi si accede dall'androne condominiale, l'altezza interna è di 3,00 m. Pur essendo accatastato per uso ufficio risulta adibito ad abitazione. Accedendo dall'androne condominiale ci si trova nel disimpegno che funge anche da antibagno, infatti il bagno si trova subito sulla destra. Questo è di circa 3,00 m² ed è cieco, è dotato di ventilazione forzata.

Dall'andito è possibile accedere alle due stanze, sulla destra vi è il soggiorno con l'angolo cottura lavatrice ed asciugatrice, è di circa 11,95 m² vi è un infisso di dimensioni 1,40 x 1,20 m. L'altra è la camera da letto, è di circa 14,62 m² con due infissi uguali di dimensioni 0,80 x 1,20 m.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in gres, la mattonella è circa 30 x 60 cm; il battiscopa è in gres; nel bagno il rivestimento è in gres, simil mosaico, è presente un lavandino, il wc, il bidet ed una doccia a pavimento con tenda, vi è anche uno scaldabagno da 28 l.

Gli infissi interni sono lignei di buona qualità, quelli esterni sono a doppia anta lignea e con vetro camera. Gli infissi sono provvisti di sistemi oscuranti con tapparella in PVC.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico, idrico e di condizionamento sono realizzati sottotraccia e risultano funzionanti. Nulla si può dire sulla loro conformità alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non sono state trovate le relative dichiarazioni.

Si chiarisce che l'immobile attualmente è abitato.

Lo stato di conservazione è nel suo complesso buono.

n.3 IMMOBILE SUB. 5 - UFFICIO

L'immobile, di circa 41,66 m² netti, si trova al piano terra, è accatastato come A/10 (ufficio) e consiste in due stanze più bagno e disimpegno, vi si accede dall'androne condominiale, l'altezza interna è di 3,00 m. Pur essendo accatastato per uso ufficio risulta adibito ad abitazione. Accedendo dall'androne condominiale ci si trova nel disimpegno che funge anche da antibagno. il bagno si trova tra le due stanze, è di circa 4,63 m² ed è dotato di una finestra di circa 0,80 x 1,20 m. Dall'andito è possibile accedere alle due stanze, sulla destra vi è il soggiorno con l'angolo cottura, è di circa 15,34 m² vi è un infisso di dimensioni 1,40 x 1,20 m.

L'altra è la camera da letto, è di circa 11,75 m² vi è un infisso di dimensioni 1,40 x 1,20 m.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in gres, la mattonella è circa 30 x 60 cm; il battiscopa è in gres; nel bagno il rivestimento è in gres, simil mosaico, è presente un lavandino, il wc, il bidet ed una doccia a pavimento con tenda, vi è anche uno scaldabagno da 80 l e la lavatrice con asciugatrice.

Nelle stanze vi sono le predisposizioni per l'impianto di condizionamento.

Gli infissi interni sono lignei di buona qualità, quelli esterni sono a doppia anta lignea e con vetro camera. Gli infissi sono provvisti di sistemi oscuranti con tapparella in PVC.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico, idrico e di condizionamento sono realizzati sottotraccia e risultano funzionanti. Nulla si può dire sulla loro conformità alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non sono state trovate le relative dichiarazioni.

Si chiarisce che l'immobile attualmente è abitato.

Lo stato di conservazione è nel suo complesso buono.

n.4 IMMOBILE SUB. 6 - UFFICIO

L'immobile, di circa 44,00 m² netti, si trova al piano terra, è accatastato come A/10 (ufficio) e consiste in due stanze più bagno e disimpegno, vi si accede dall'androne condominiale e dalla corte esterna, l'altezza interna è di 3,00 m. Accedendo dall'androne condominiale ci si trova nel disimpegno che funge anche da antibagno, il bagno si trova alla fine dell'androne sulla sinistra, è di circa 5,06 m² ed è dotato di una finestra di circa 0,90 x 0,70 m. Dall'andito è possibile accedere alle due stanze, nella prima, sulla destra, vi è anche l'accesso dall'esterno, ha dimensioni 1,00 x 2,20 m, è di circa 15,72 m². L'altra è di circa 18,09 m² con un infisso fisso di dimensioni 2,30 x 2,20 m.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in gres, la mattonella è circa 40 x 40 cm; il battiscopa è in gres; nel bagno il rivestimento è in gres con mattonella rettangolare di medie dimensioni, è presente un lavandino, il wc, il bidet ed una doccia a pavimento con tenda, vi è anche uno scaldabagno da 30 l.

Nelle stanze vi sono le predisposizioni per l'impianto di condizionamento.

Gli infissi interni sono lignei di buona qualità, quelli esterni sono a doppia anta lignea e con vetro camera. Gli infissi sono sprovvisti di sistemi oscuranti.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico, idrico e di condizionamento sono realizzati sottotraccia e risultano funzionanti. Nulla si può dire sulla loro conformità alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non sono state trovate le relative dichiarazioni.

Si chiarisce che l'immobile attualmente è in uso.

Lo stato di conservazione è nel suo complesso buono.

n.5 IMMOBILE SUB. 37 - IN CORSO DI DEFINIZIONE

L'immobile dal punto di vista catastale risulta in corso di definizione, per cui non è presente una planimetria, è tuttavia indicato nell'elaborato planimetrico, questo consistere in parte della strada privata di accesso al complesso residenziale, dall'ingresso pedonale e carraio, ed in parte degli spazi di manovra dell'intero complesso residenziale. Allo stato attuale non è possibile identificarlo diversamente. Risulta rifinito a bitume. Il Titolare della XXXXXXXXXX dichiara che non è parte del pignoramento. Nei pressi dell'ingresso in progetto sono indicati dei parcheggi ma questi non risultano accatastati.

n.6 IMMOBILE SUB. 38 - IN CORSO DI DEFINIZIONE

L'immobile dal punto di vista catastale risulta in corso di definizione e per tale ragione in catasto non è presente una planimetria. Tuttavia risulta indicato

nell'elaborato planimetrico. Il bene consiste in un'area sita al piano terra di circa 509,00 m² che comprende il piano pilotis, che si trova nel lato destro del palazzo, e l'area scoperta che si trova nella parte retrostante e nei pressi dei due prospetti minori del palazzo. Questa funge in parte da copertura dei sottostanti locali interrati. Il bene risulta pavimentato ed in buone condizioni, vi sono dei parapetti in muratura nelle sue parti estere mentre vi sono delle ringhiere metalliche per delimitarne i confini verso gli altri spazi. In progetto sono indicati n. 7 parcheggi (che non risultano accatastati), in alcuni dei quali si affacciano le finestre degli immobili distinti con il subalterno 3, 4 e 5 del piano terra. Occorre procedere con il suo accatastamento.

n.7 IMMOBILE SUB. 39 - RESIDENZIALE

L'immobile, di circa 39,29 m² netti, si trova al piano terzo, è accatastato come A/3 (Abitazioni di tipo economico), si tratta di un bilocale vi si accede dall'androne condominiale, l'altezza interna è di 2,70 m. Si entra direttamente nel soggiorno, dove è presente l'angolo cottura che rimane abbastanza appartato, l'ambiente è di circa 18,11 m² ed è dotato di una finestra di circa 0,80 x 1,20 m e di una portafinestra di circa 1,40 x 2,20 m. Da questo attraverso, un disimpegno che funge anche da antibagno, si può accedere al bagno, che è di circa 3,88 m² ed è dotato di una finestra di circa 0,80 x 1,20 m, ed alla camera da letto che è di circa 12,39 m² che è dotata di una portafinestra di circa 1,20 x 2,20 m. Il disimpegno è di circa 4,91 m². Dal soggiorno e dalla camera da letto si può accedere all'ampia terrazza, è di circa 17,21 m², ha un'ottima panoramicità, in quanto su questo fronte non vi sono edifici con affaccio diretto e sono visibili lo stagno di Molentargius ed i colli di Monte Urpinu e di Sant'Elia.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in gres effetto legno, la mattonella è circa 15 x 60 cm; il battiscopa è in gres; nel bagno il rivestimento è in gres, sempre con mattonella effetto legno ma in due tonalità interposte da un listello in mosaico; è presente un lavandino, il wc, il bidet ed una doccia a pavimento con box doccia. La lavatrice è posizionata sul terrazzo.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni ed è presente anche l'impianto di condizionamento a pompa di calore nelle due stanze. La caldaia è posizionata sul terrazzo, così come l'unità esterna delle pompe di calore.

Gli infissi interni sono lignei di buona qualità, quelli esterni sono a doppia anta lignea e con vetro camera. Gli infissi sono provvisti di sistemi oscuranti con tapparella in PVC.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e di condizionamento sono realizzati sottotraccia e risultano funzionanti. Nulla si può dire sulla loro conformità alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non sono state trovate le relative dichiarazioni.

Si chiarisce che l'immobile attualmente è in uso.

Lo stato di conservazione è nel suo complesso buono.

n.8 IMMOBILE SUB. 40 - LASTRICO SOLARE

L'immobile, di circa 181,63 m², consiste nella metà del lastrico solare di copertura dello stabile e vi si accede dal torrino della scala condominiale. Risulta pavimentato ed in buono stato di conservazione, i parapetti sono in muratura. Nel prospetto sud-ovest ha un'ottima panoramicità, in quanto su questo fronte non vi sono edifici con affaccio diretto e sono visibili lo stagno di Molentargius ed i colli di Monte Urpinu e di Sant'Elia. Anche il prospetto Nord-est gode di una ottima panoramicità, in quanto l'edificato esistente è distante e di altezza inferiore.

n.9 IMMOBILE SUB. 43 e SUB. 44 - MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO

I beni si trovano nel piano interrato dell'immobile, vi si accede dal vano scala e dalla rampa carrabile che li collega all'area esterna del complesso residenziale. Si chiarisce che i due subalterni vengono accorpate nel medesimo lotto in quanto sebbene catastalmente siano distinti, a seguito del sopralluogo si è accertato che il

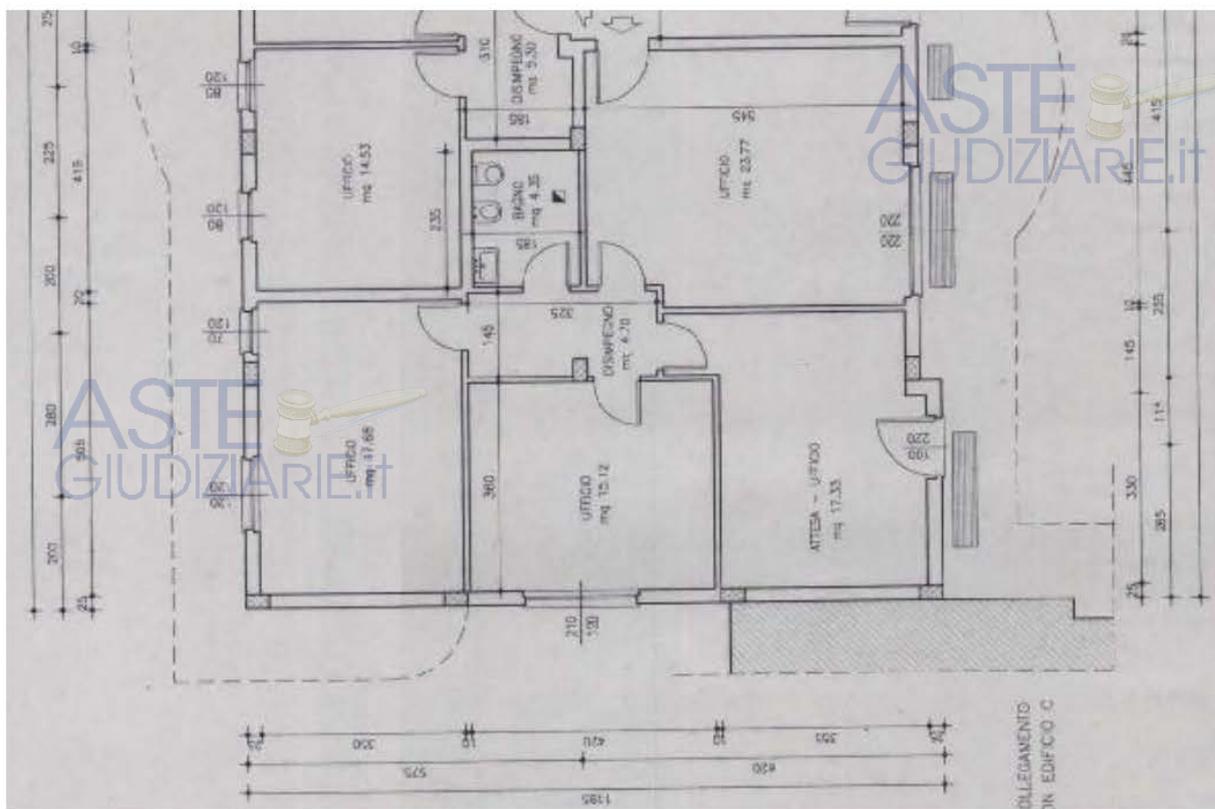
muro che li separa non è realizzato per cui di fatto costituiscono un unico locale con annessi due locali minori. Nel progetto il piano è suddiviso in n. 3 locali di sgombero ed in un'area parcheggio per n. 9 veicoli.

Il locale maggiore risulta di circa 684,43 m², mentre gli altri due locali sono uno di circa 104,30 m² e l'altro di circa 21,73 m². Il locale maggiore ha una altezza interna di 2,65 m e sono presenti n. 8 finestre a vasistas di circa 2,40 x 0,65 m. Dal locale maggiore si può accedere agli altri due locali, il più piccolo ha la medesima altezza interna ed ha una unica finestra a vasistas di circa 2,40 x 0,65 m, l'altro locale, al quale si accede attraverso un vano con serranda avvolgibile di circa 4,00 x 2,40 m, ha una altezza interna di 3,10 m e vi sono due finestre a vasistas di circa 2,40 x 0,65 m, questi due ambienti sono collegati da una rampa.

Si chiarisce che l'immobile attualmente è usato come deposito di materiali e mezzi la cui proprietà è riconducibile a [REDACTED] (amministratore unico della [REDACTED]) come da lui dichiarato durante il sopralluogo.

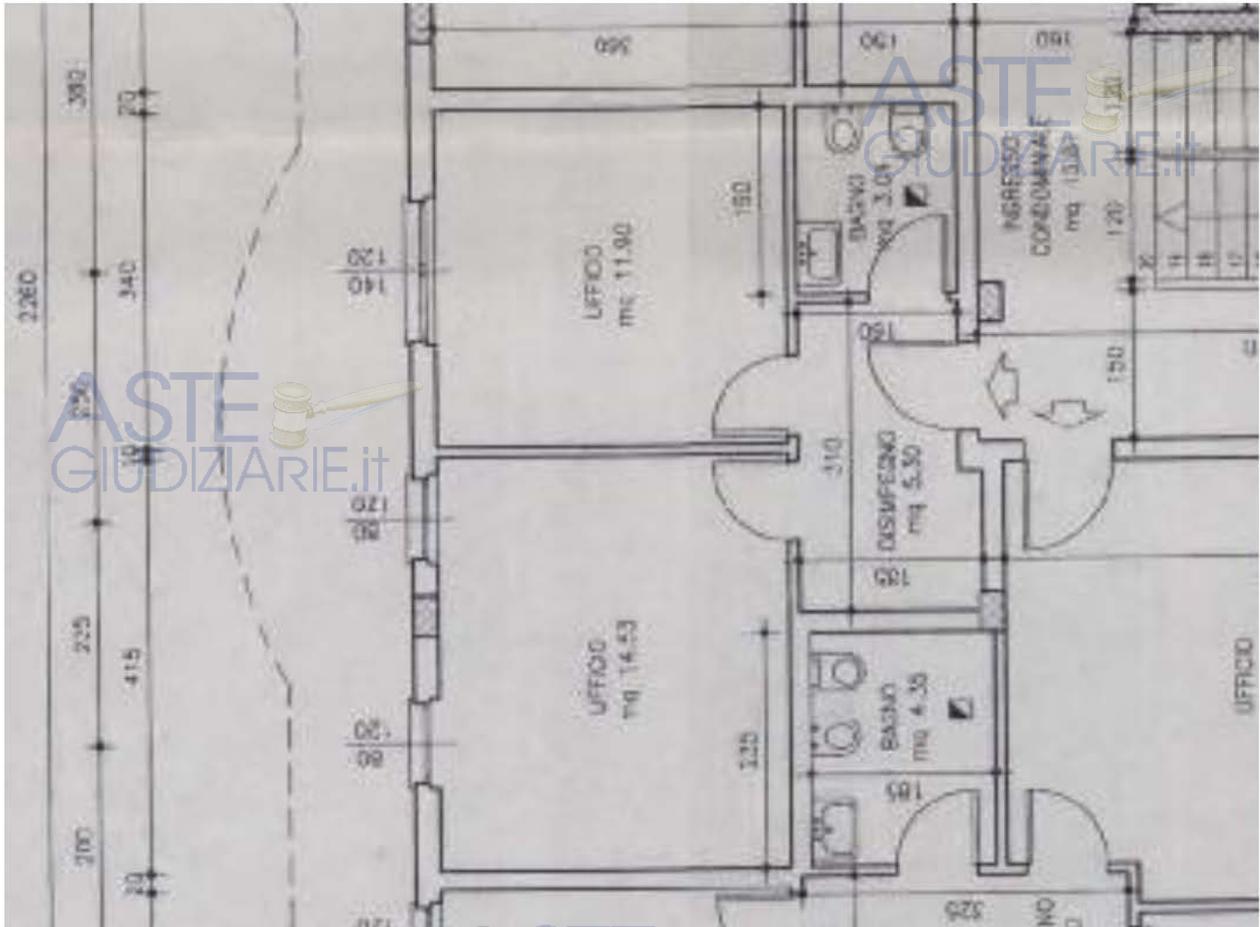
Si segnalano alcune problematiche legate ad umidità di risalita nel locale nei pressi del palazzo C, qui è presente anche una infiltrazione dalla terrazza sovrastante. Inoltre sono presenti delle infiltrazioni nei pressi della rampa di accesso e nella parete controterra.

Di seguito sono inserite le planimetrie degli immobili pignorati come da progetto approvato con Concessione Edilizia in Variante n 67 del 24/12/2008.



Planimetria: Bene 1 - Sub. 3

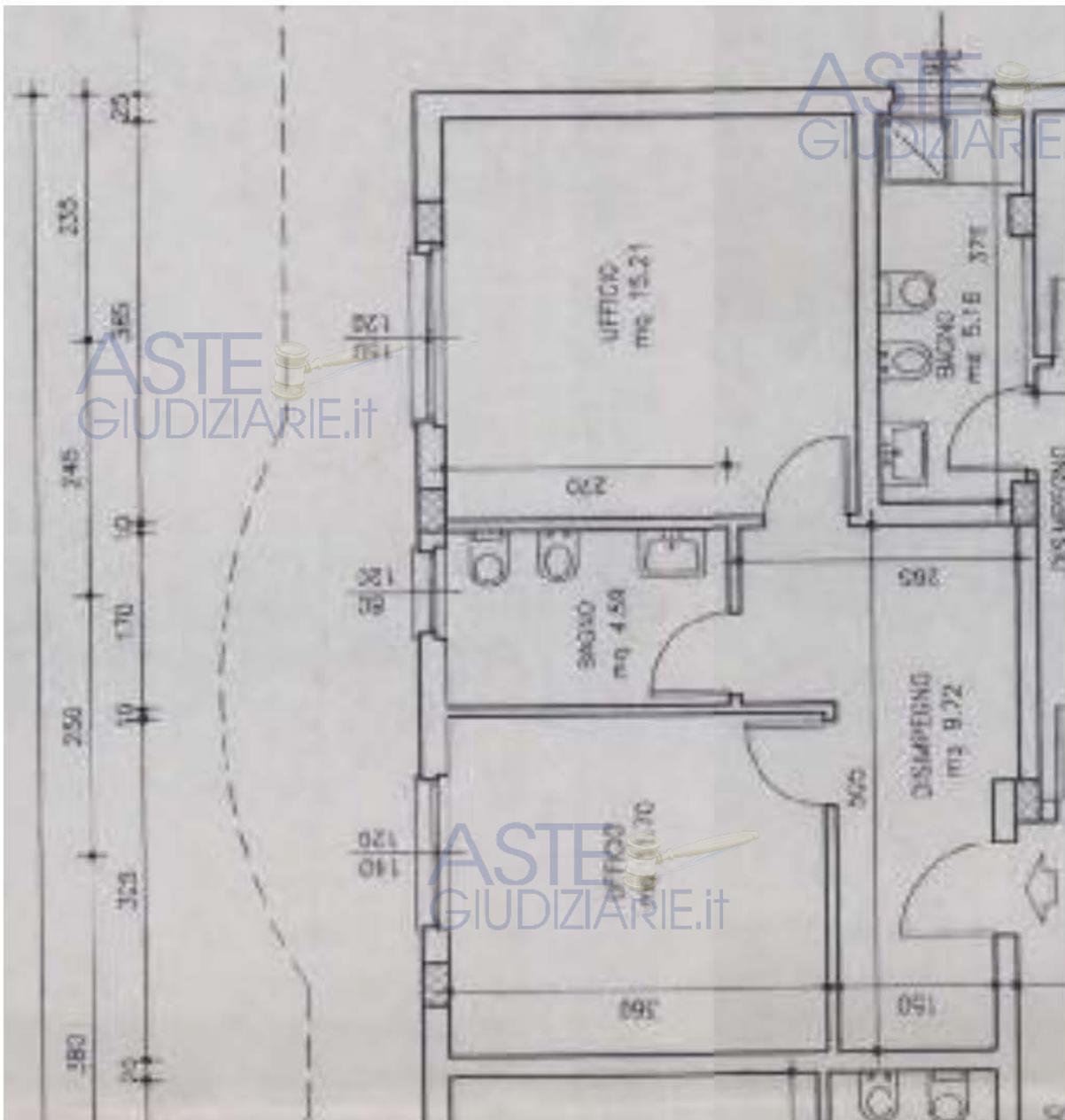




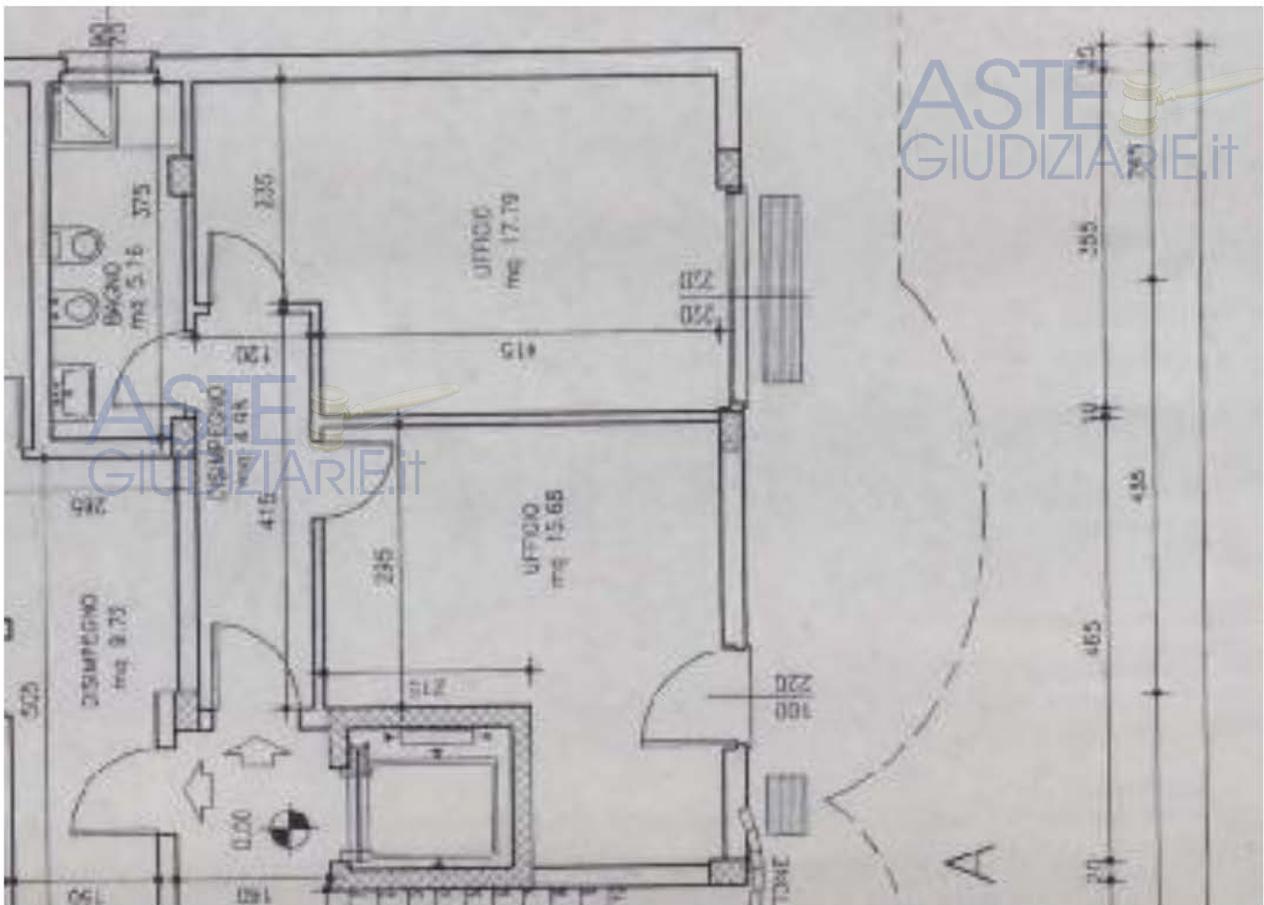
Planimetria: Bene 2 - Sub. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

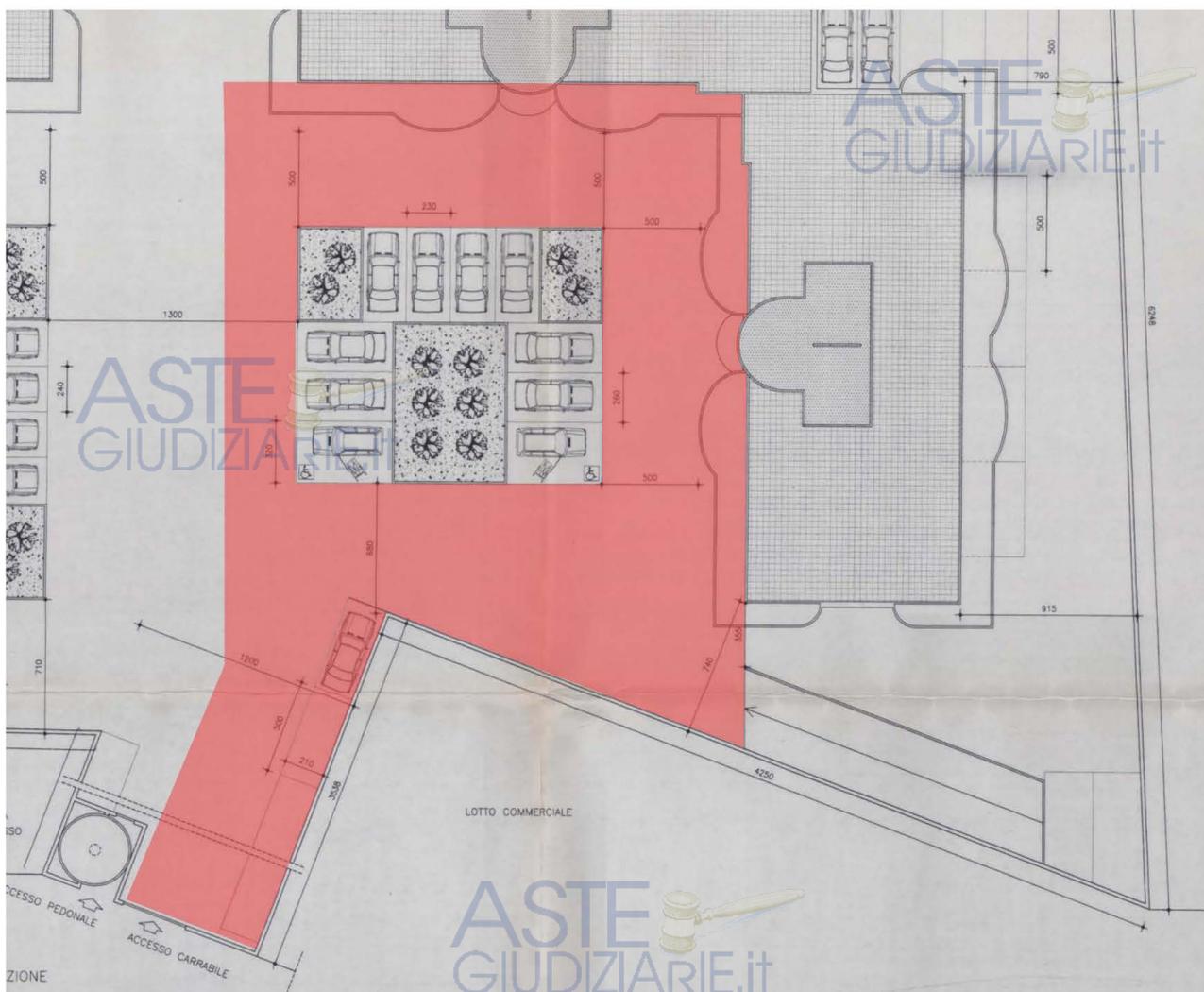
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria: Bene 3 - Sub. 5



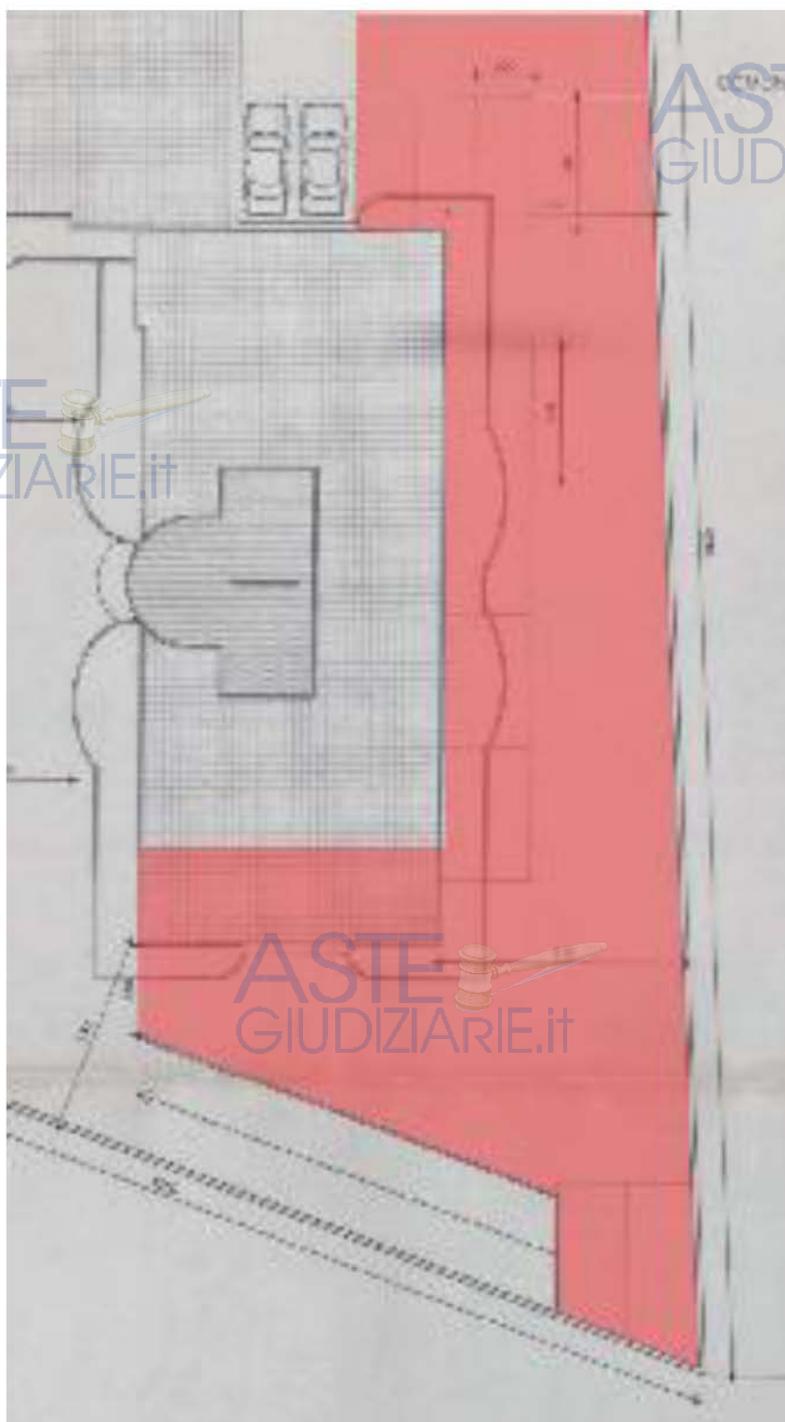
Planimetria: Bene 4 - Sub. 6



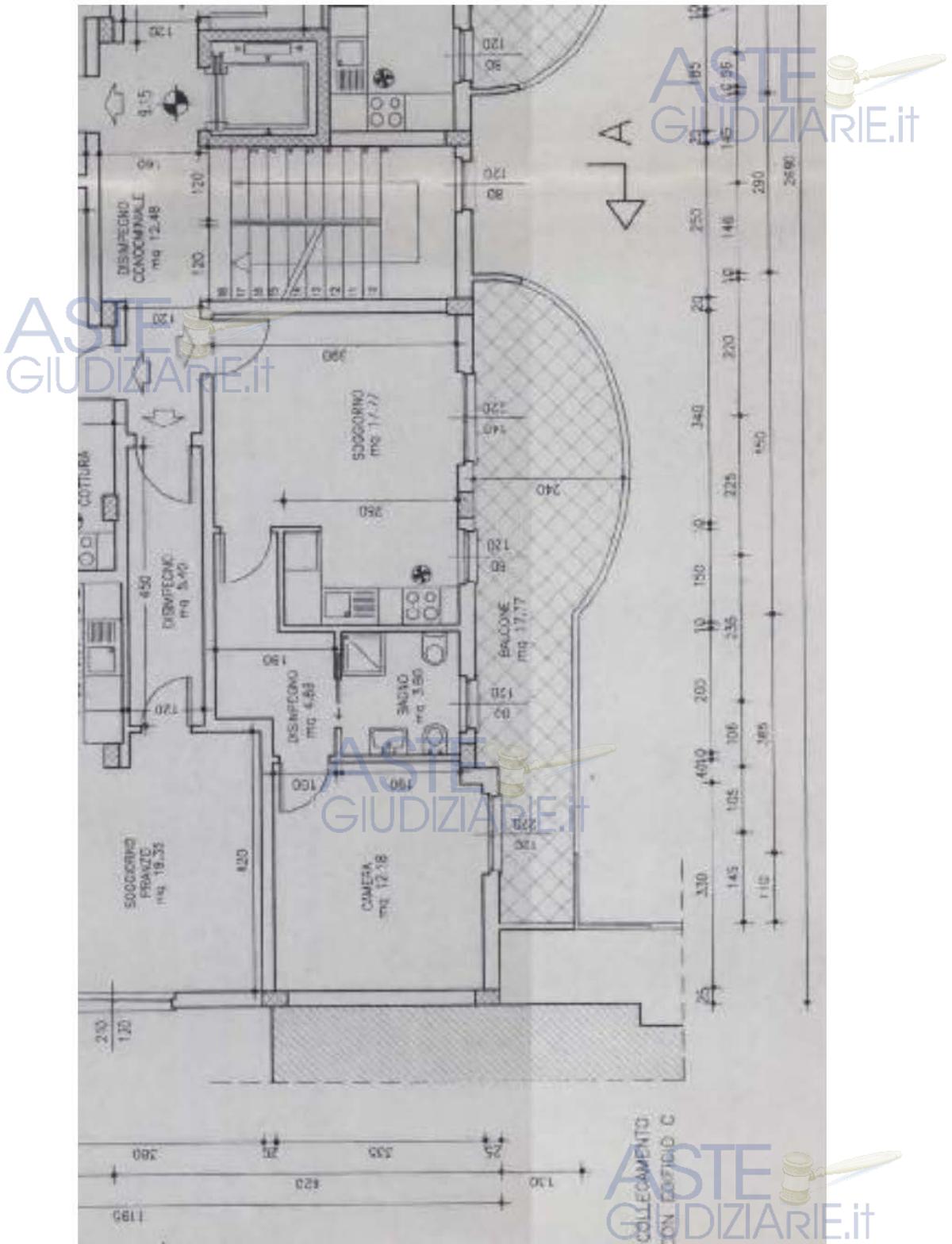
Planimetria: Bene 5 - Sub. 37

ASTE
GIUDIZIARIE.it

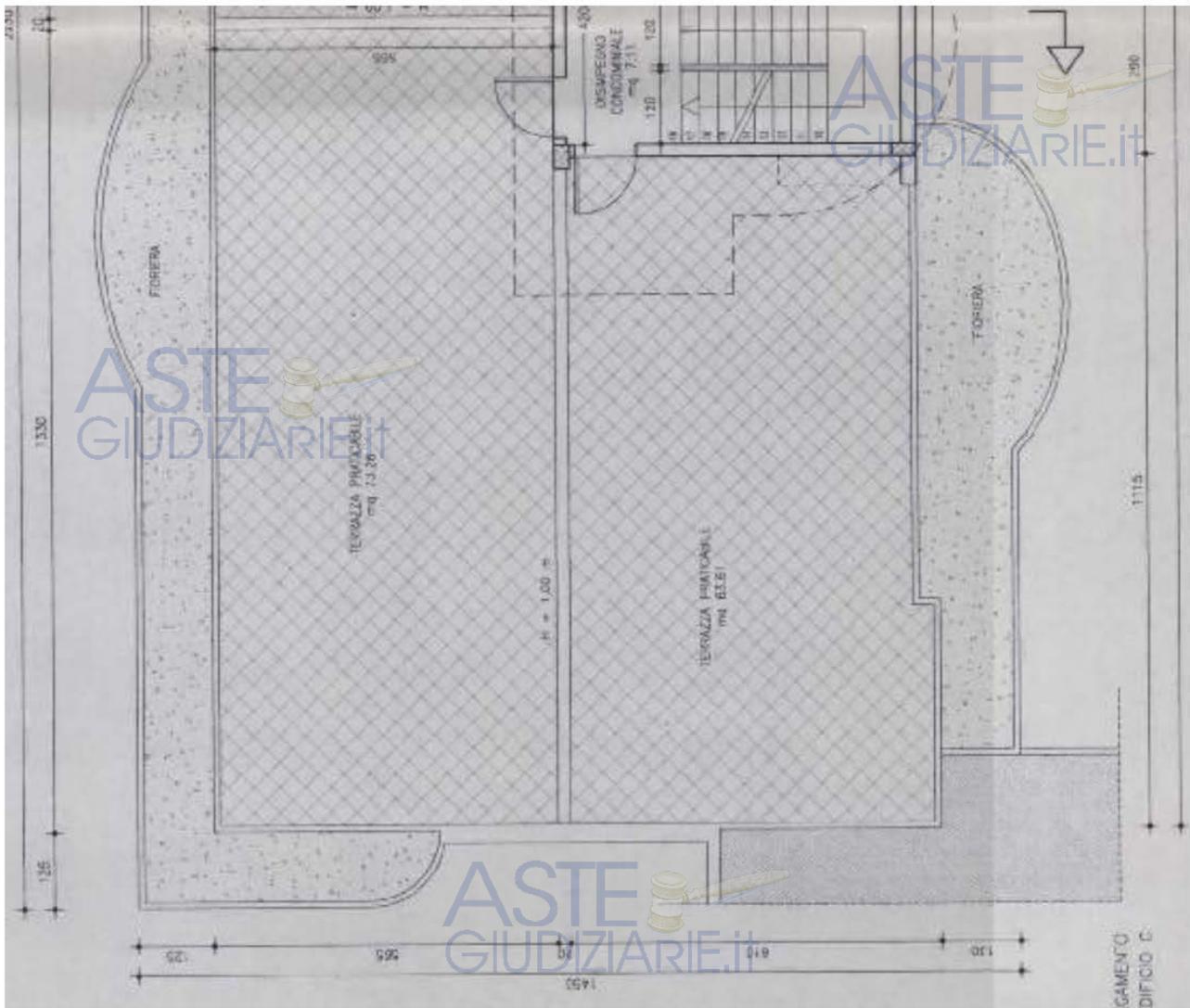
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria: Bene 6 - Sub. 38



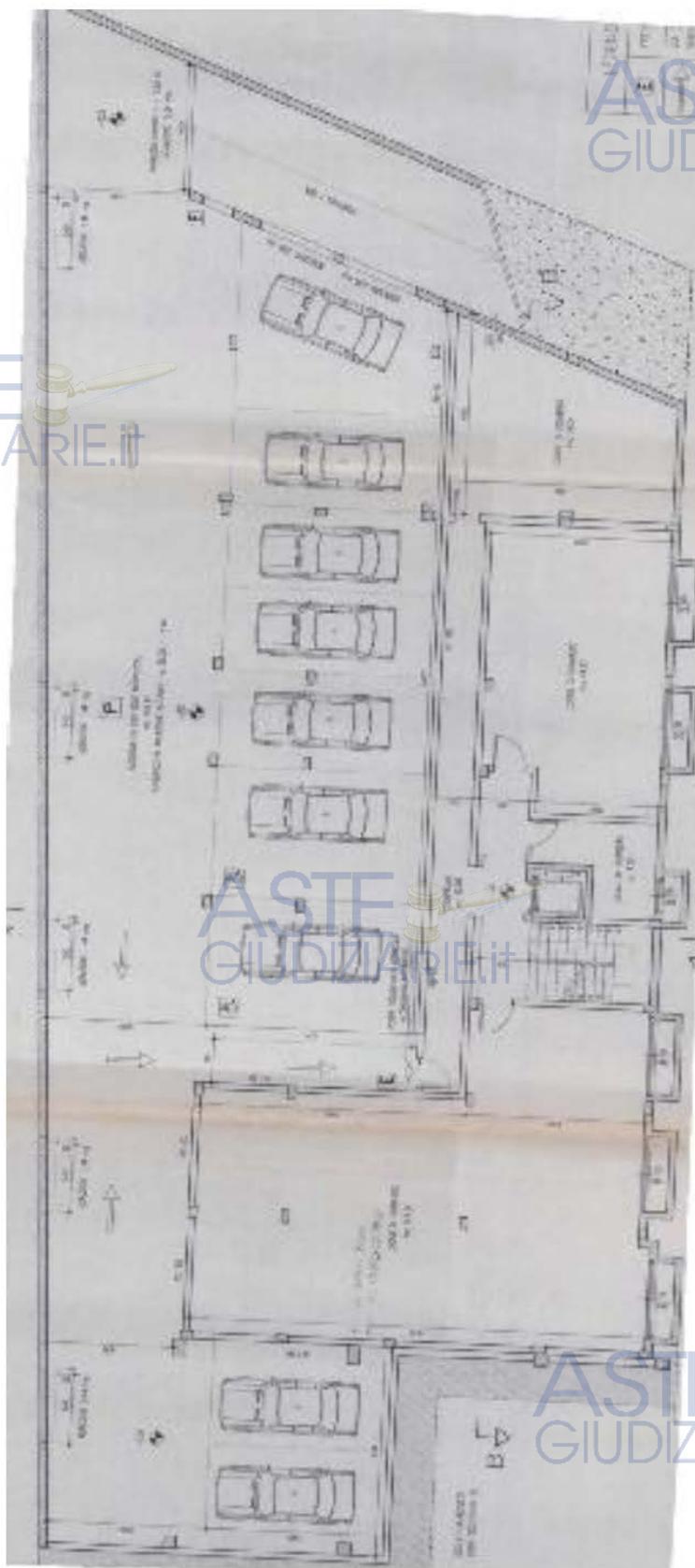
Planimetria: Bene 7 - Sub. 39



Planimetria: Bene 8 - Sub. 40

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria: Bene 9 - Sub. 43 - 44

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici

Sub. 3						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. T.	Andito	4,67	m ²	100%	4,67	m ²
	Bagno	4,38	m ²	100%	4,38	m ²
	Ufficio 1	23,64	m ²	100%	23,64	m ²
	Ufficio 2	17,61	m ²	100%	17,61	m ²
	Ufficio 3	15,24	m ²	100%	15,24	m ²
	Ufficio 4	17,89	m ²	100%	17,89	m ²
	Pareti interne	2,55	m ²	100%	2,55	m ²
	Pareti perimetrali	10,06	m ²	100%	10,06	m ²
	Totale					96,04

Sub. 4						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. T.	Andito	5,32	m ²	100%	5,32	m ²
	Bagno	3,00	m ²	100%	3,00	m ²
	Soggiorno/cucina	11,95	m ²	100%	11,95	m ²
	Camera	14,62	m ²	100%	14,62	m ²
	Pareti interne	1,07	m ²	100%	1,07	m ²
	Pareti perimetrali	5,86	m ²	100%	5,86	m ²
	Totale					41,82

Sub. 5						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. T.	Andito	9,85	m ²	100%	9,85	m ²
	Bagno	4,63	m ²	100%	4,63	m ²
	Soggiorno/cucina	15,38	m ²	100%	15,38	m ²
	Camera	11,78	m ²	100%	11,78	m ²
	Pareti interne	1,29	m ²	100%	1,29	m ²
	Pareti perimetrali	6,75	m ²	100%	6,75	m ²
	Totale				49,68	m²

Sub. 6						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. T.	Andito	5,12	m ²	100%	5,12	m ²
	Bagno	5,06	m ²	100%	5,06	m ²
	Ufficio 1	15,72	m ²	100%	15,72	m ²
	Ufficio 2	18,09	m ²	100%	18,09	m ²
	Pareti interne	1,53	m ²	100%	1,53	m ²
	Pareti perimetrali	7,32	m ²	100%	7,32	m ²
	Totale				52,84	m²

Sub. 38						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. T.	Area scoperta	472,00	m ²	25%	118,00	m ²
	Totale				118,00	m²

Sub. 39						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. 3	Andito	4,91	m ²	100%	4,91	m ²
	Bagno	3,88	m ²	100%	3,88	m ²
	Soggiorno/cucina	18,11	m ²	100%	18,11	m ²
	Camera	12,39	m ²	100%	12,39	m ²
	Balcone	17,21	m ²	30%	5,16	m ²
	Pareti interne	1,10	m ²	100%	1,10	m ²
	Pareti perimetrali	7,78	m ²	100%	7,78	m ²
	Totale				53,33	m²

Sub. 40						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. 4	Terrazza di copertura	181,64	m ²	25%	45,41	m ²
	Totale				45,41	m²

Sub. 43 - 44						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. I.	Deposito	771,37	m ²	100 %	771,37	m ²
	Pareti perimetrali	41,89	m ²	100%	41,89	m ²
	Totale				813,26	m²

NOTA: vista la mancanza di potenzialità edificatorie dei sub. 38 e 40 questi sono stati considerati come pertinenze accessorie non comunicanti a servizio delle unità immobiliari.

- 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;

Il numero civico è il 209 mentre nel verbale di pignoramento questo non è indicato.

Per il resto i dati riportati nel pignoramento identificano pienamente i beni oggetto di perizia.

- 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;

Per le difformità riscontrate tra lo stato di fatto (All. 02) e le planimetrie accatastate (All. 03) per alcuni subalterni è necessario procedere con gli aggiornamenti catastali, che in alcuni casi comportano la variazione della rendita catastale.

Lotto 1 - Sub 3

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 3, Categoria A10.

- nella planimetria non vengono indicati i pilastri lungo la muratura perimetrale interna;

Lotto 2 - Sub 4

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 4, Categoria A10.

- nella planimetria non vengono indicati i pilastri lungo la muratura perimetrale interna;
- risulta accatastato ad uso ufficio, in realtà è adibito ad abitazione.

Lotto 3 - Sub 5

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 5, Categoria A10.

- nella planimetria non vengono indicati i pilastri lungo la muratura perimetrale interna;
- risulta accatastato ad uso ufficio, in realtà è adibito ad abitazione.

Lotto 4 - Sub 6

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 6, Categoria A10.

- nella planimetria non vengono indicati i pilastri lungo la muratura perimetrale interna.

Lotto 5 - Sub 37

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 37, categoria in corso di definizione. Consiste in parte degli spazi di manovra del complesso residenziale.

- occorre definire la categoria catastale.

Lotto 6 - Sub 38

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 38, in corso di definizione. Il bene consiste in un'area sita al piano terra che comprende il piano pilotis, che si trova nel lato destro del palazzo, inoltre comprende le aree scoperte che eccedono la sua sagoma nelle sue parti laterali ed in quella retrostante.

- occorre definire la categoria catastale.

Lotto 7 - Sub 39

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terzo, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 39, categoria A03.

- nella planimetria non vengono indicati i pilastri lungo la muratura perimetrale interna.

Lotto 9 - Sub 43 e Sub. 44

È costituito da due unità immobiliare site nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano seminterrato -1, sono distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 43, categoria C02 e al Foglio 10 Particella 2057 Sub 44, categoria C02.

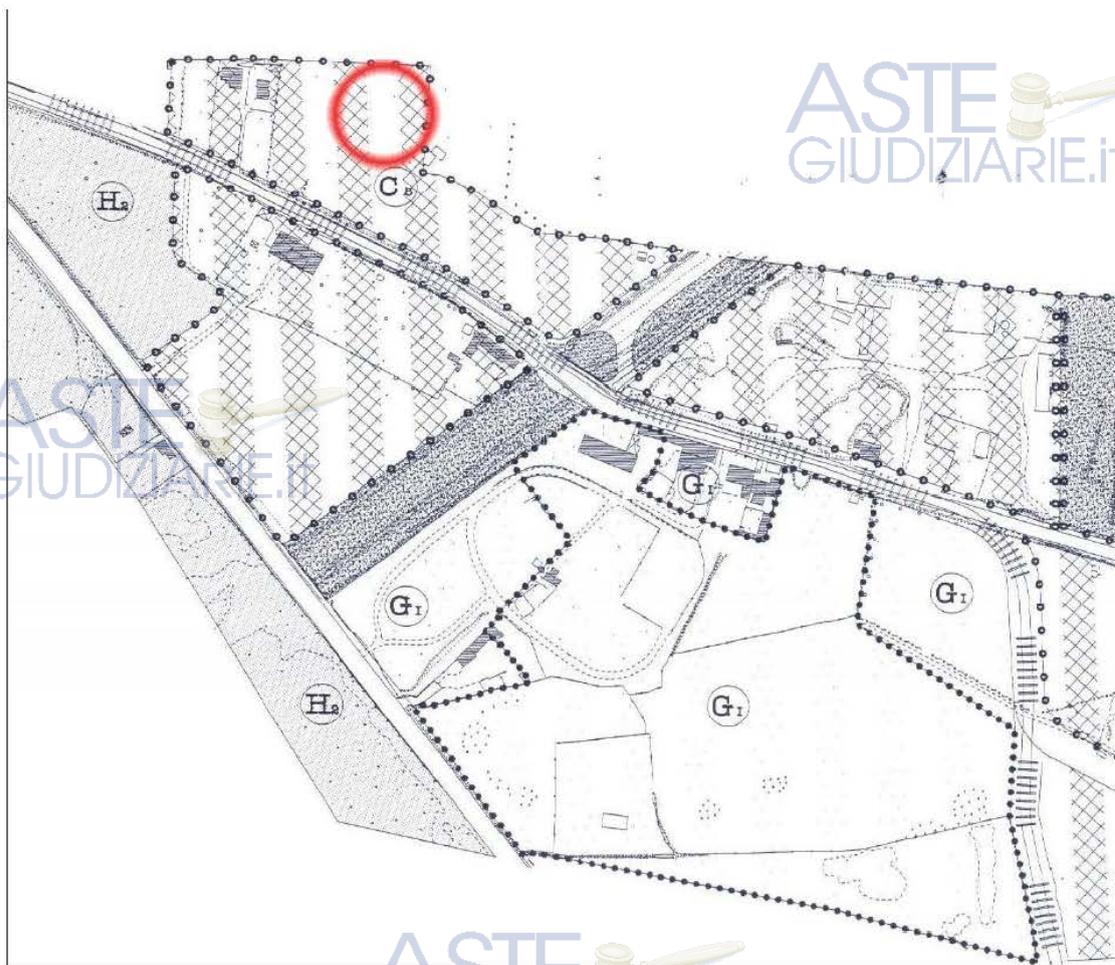
- gli immobili sono distinti in due subalterni, ma non è esistente il muro che li separa;
- in entrambi i subalterni non vengono indicati i pilastri presenti;
- in entrambi i subalterni non sono presenti le finestre lungo il perimetro maggiore e nel lato della rampa;
- nel sub. 43 non è indicata la chiusura di separazione del locale più piccolo;
- nel sub. 44 non è indicato il locale adiacente al vano scala;

- nel sub. 44 non è indicato la parete muraria nei pressi della rampa.



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 dichiarazioni 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 del 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;





Estratto del PUC

Il lotto è inquadrato all'interno del PUC vigente del Comune di Quartucciu (CA) nelle Zona C. Residenziale, di espansione, e più esattamente nella Sottozona C5, Nuova espansione e servizi integrati. " La sottozona C5 comprende le aree, già classificate come E nel precedente Piano Regolatore Generale, ora destinate nel Piano Urbanistico Comunale all'espansione residenziale e a servizi integrati sparsi, con servizi commerciali e con servizi generali. La sottozona ricade all'esterno sia dell'ambito di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico n° 13, e sia all'esterno della sua complessiva perimetrazione."

Non sono presenti vincoli che incidono sul bene.

Il sottoscritto CTU ha eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Quartucciu una ricerca finalizzata al reperimento della documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento. Da tali indagini si è accertato che l'intero fabbricato comprendente gli immobili pignorati è stato edificato a seguito dei titoli abilitativi rilasciati dalle autorità competenti (Allegato 4) di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 73 del 11/12/2006;
- Voltura ed il rilascio della Concessione Edilizia n. 10 del 28/03/2008;
- Concessione Edilizia in Variante n 67 del 24/12/2008.

Per quanto concerne l'Agibilità:

- Non è presente per nessuno degli immobili, la ragione principale è che non è stato ottenuto il collaudo degli scarichi fognari, inoltre non sono state reperite, durante l'accesso agli atti, le dichiarazioni di conformità degli impianti installati.

Sulla base della documentazione reperita si fanno le ulteriori seguenti considerazioni sullo stato della conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

Lotto 1 - Sub 3

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 3.

- nella planimetria non vengono indicati i pilastri lungo la muratura perimetrale interna;
- la sagoma dell'edificio in corrispondenza dell'infisso nell'ufficio da 17,61 mq è leggermente difforme;

- nell'ufficio di 23,65 è presente un infisso di 2,30x2,20 m, in progetto è previsto che sia 2,20x2,20 m, ed inoltre non è apribile.

La difformità su segnalata, relativa alla variazione della sagoma dell'edificio, comporta che si è nei termini dell'Art. 7-ter. Varianti in corso d'opera - della L.R. 23 del 1985. Al comma 2. lettere a) vengono definite come varianti in corso d'opera sostanziali le modifiche che alterano la sagoma dell'edificio. Inoltre al comma 3 è previsto che le varianti di cui al comma 2, lettere a) seguano il regime abilitativo dell'intervento originario, per cui sarebbe dovuta essere presentata una variante al permesso di costruire. Per tali ragioni è necessario presentare una istanza ai sensi dell'art 16, sempre della L.R. n. 23 del 1985, per accertamento di conformità. È plausibile prevedere un importo di circa 1.500,00 € per oneri vari ed un importo quantificabile in 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico.

Inoltre occorre sostituire l'infisso per cui bisogna definire l'importo dovuto per la rimozione e lo smaltimento di quello esistente e per la posa del nuovo infisso apribile per garantire le condizioni igienico sanitarie della stanza.

La variazione della sagoma non dovrebbero comportare una variazione volumetrica maggiore del 2% per cui si dovrebbe essere all'interno della tolleranza edilizia, normata dall'art. 7 bis della L. R. n. 23 del 23/10/1985 e ss.mm.ii. Occorre però verificare la fondatezza di tale ipotesi, il che implica la verifica dimensionale di parti non interessate dal pignoramento. Per tali ragioni lo scrivente non si può esprimere con certezza sulla effettiva aderenza a quanto indicato dall'art. 7 bis.

L'importo per le lavorazioni edili su elencate è così calcolato:

1. Rimozione di infisso ligneo

PF.0012.0014.0001 Rimozione di infissi in legno

Prezzo: 41,18 €/m²

Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smurazione delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei

materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione e/ o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonche' l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa.

Dimensioni infisso: 2,30x2,20 m

Importo = 5,06x41,18 = 1.054,36 €



2. Rimozione di avvolgibili

PF.0012.0014.0002 Rimozione di infissi in legno

Prezzo: 28,18 €/m²

Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione e/ o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonche' l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa.

Dimensioni infisso: 2,30x0,50 m

Importo = 1,15x28,18 = 32,41 €

3. Serramento monoblocco in legno

PF.0012.0014.0002 serramento monoblocco in legno

Prezzo: 1.201,38 €/m²

Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei



materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione e/ o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonche' l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa.

Dimensioni infisso: 2,30x2,20 m

Importo = 5,06x1.201,38 = 6.078,98 €



4. Vetrocamera

PF. 0013.0006.0171 vetrocamera

Prezzo: 76,89 €/m²

Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione e/ o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonche' l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa.

Dimensioni infisso: 2,10x2,00 m

Importo = 4,20x76,89 = 322,94 €

Importo totale:

1.054,36 + 32,41 + 6.078,98 + 322,94 = 7.488,69 €



Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 4.

- nella planimetria non vengono indicati i pilastri lungo la muratura perimetrale interna;
- il progetto approvato prevede che sia ad uso ufficio, in realtà è adibito ad abitazione.

Non è possibile tenere la destinazione residenziale in quanto non è garantita la metratura minima della stanza adibita a soggiorno. L'articolo 34.1 del regolamento edilizio del Comune di Quartucciu prevede che ogni alloggio debba essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 mq. Per tale ragione è necessario quantificare l'importo necessario alla rimozione della cucina ed il ripristino della muratura. È quantificabile un importo di 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico. Per lo smantellamento della cucina, dei rivestimenti, dell'impiantistica ed il ripristino delle pareti sono necessari circa 2.000,00 €.

Lotto 3 - Sub 5

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 5.

- nella planimetria non vengono indicati i pilastri lungo la muratura perimetrale interna;
- risulta accatastato ad uso ufficio, in realtà è adibito ad abitazione. A tal proposito occorre precisare che la stanza adibita a soggiorno ed angolo cottura non rispetta le normative igienico sanitarie legate al rapporto tra le superfici finestrate e la dimensione della stanza. Per tale ragione può avere una destinazione quale ripostiglio, archivio, ecc, ossia non è atta alla permanenza delle persone;
- dimensione minore della finestra del soggiorno, risulta essere 140x120 cm invece di 160x120 cm.

Occorre sanare la diversa dimensione della finestra, si deve far riferimento al comma 5 dell'art. 7-Ter "Varianti in corso d'opera", si tratta di varianti non sostanziali e, per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo, sono soggette a SCIA

(Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. Inoltre è quantificabile un importo di 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico. Per lo smantellamento della cucina, dei rivestimenti, dell'impiantistica ed il ripristino delle pareti sono necessari circa 2.000,00 €.

Lotto 4 - Sub 6

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 6, Categoria A10.

- nella planimetria non vengono indicati i pilastri lungo la muratura perimetrale interna;
- nell'ufficio 2, l'infisso risulta essere non apribile, per cui per garantire le necessarie condizioni igienico sanitarie è necessaria la sua sostituzione. Inoltre risulta di maggiori dimensioni, in quanto è 230x220 cm invece di 220x220 cm come previsto da progetto;
- la parete che separa l'ufficio 2 dall'ufficio 1 risulta posizionata in maniera differente rispetto al progetto;
- l'ingresso esterno all'ufficio 1 risulta posizionato in maniera diversa rispetto al progetto;
- nell'ufficio 1, le dimensioni della parete dell'ascensore risulta differente.

Per le difformità segnalate, ai sensi del comma 5 dell'art. 7-Ter Varianti in corso d'opera, si tratta di varianti non sostanziali e per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. È quantificabile un importo di 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico.

L'importo per le lavorazioni edili su elencate è così calcolato:

1. Rimozione di infisso ligneo

PF.0012.0014.0001 Rimozione di infissi in legno

Prezzo: 41,18 €/m²

Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione e/ o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa.

Dimensioni infisso: 2,30x2,20 m

Importo = 5,06x41,18 = 1.054,36 €

2. Rimozione di avvolgibili

PF.0012.0014.0002 Rimozione di infissi in legno

Prezzo: 28,18 €/m²

Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione e/ o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa.

Dimensioni infisso: 2,30x0,50 m

Importo = 1,15x28,18 = 32,41 €

3. Serramento monoblocco in legno

PF.0012.0014.0002 serramento monoblocco in legno

Prezzo: 1.201,38 €/m²

Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione e/ o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa.

Dimensioni infisso: 2,30x2,20 m

Importo = 5,06x1.201,38 = 6.078,98 €

4. Vetrocamera

PF. 0013.0006.0171 vetrocamera

Prezzo: 76,89 €/m²

Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione e/ o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa.

Dimensioni infisso: 2,10x2,00 m

Importo = 4,20x76,89 = 322,94 €

Importo totale:

1.054,36 + 32,41 + 6.078,98 + 322,94 = 7.488,69 €

Lotto 5 - Sub 37

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 37, categoria in corso di definizione.

Consiste negli spazi di manovra del complesso residenziale per tale ragione non è possibile metterlo in vendita.

L'immobile non ha potenzialità edificatorie, in quanto la volumetria edificabile del lotto è stata pressoché utilizzata per intero.

Come indicato nella risposta al quesito n. 3 in progetto sono indicati n. 5 parcheggi che potrebbero essere venduti ma occorre eseguire preliminarmente l'aggiornamento catastale per cui è necessaria una serie di pratiche Docfa per frazionare l'area e classificare in Categoria C/6 i parcheggi.

Lotto 6 - Sub 38

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 38, in corso di definizione.

L'immobile non ha potenzialità edificatorie, in quanto la volumetria edificabile del lotto è stata pressoché utilizzata per intero. In progetto è indicato come area scoperta adibita a parcheggi, sono indicati n. 9 parcheggi. Per poter scorporare i parcheggi e metterli in vendita occorre eseguire l'aggiornamento catastale, per cui è necessaria una serie di pratiche Docfa per frazionare l'area e classificare in Categoria C/6 i parcheggi.

Lotto 7 - Sub 39

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terzo, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 39, categoria A03.

- nella planimetria non vengono indicati i pilastri lungo la muratura perimetrale interna;
- nel terrazzo è presente una canna fumaria;
- la sagoma dell'edificio, in corrispondenza camera da letto, è leggermente difforme;
- il terrazzo risulta di lunghezza differente, più corto;
- gli infissi esterni risultano leggermente traslati rispetto la progetto.

La difformità su segnalata, relativa alla variazione della sagoma dell'edificio, comporta che si è nei termini dell'Art. 7-ter. Varianti in corso d'opera - della L.R. 23 del 1985. Al comma 2. lettere a) vengono definite come varianti in corso d'opera sostanziali le modifiche che alterano la sagoma dell'edificio. Inoltre al comma 3 è previsto che le varianti di cui al comma 2, lettere a) seguano il regime abilitativo dell'intervento originario, per cui sarebbe dovuta essere presentata una variante al permesso di costruire. Per tali ragioni è necessario presentare una istanza ai sensi dell'art 16, sempre della L.R. n. 23 del 1985, per accertamento di conformità. È plausibile prevedere un importo di circa 1.500,00 € per oneri vari ed un importo quantificabile in 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico.

La variazione della sagoma non dovrebbero comportare una variazione volumetrica maggiore del 2% per cui si dovrebbe essere all'interno della tolleranza edilizia, normata dall'art. 7 bis della L. R. n. 23 del 23/10/1985 e ss.mm.ii. Occorre però verificare la fondatezza di tale ipotesi, il che implica la verifica dimensionale di parti non interessate dal pignoramento. Per tali ragioni lo scrivente non si può esprimere con certezza sulla effettiva aderenza a quanto indicato dall'art. 7 bis.

Lotto 8 - Sub 40

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano quarto, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 40, categoria lastrico solare.

- nel progetto non è presente il pilastro vicino gli accessi al lastrico solare;
- non sono state realizzate le fioriere;
- la porta di accesso, verso la corte interna, è realizzata in posizione differente;
- non è stato realizzato il muro di divisione del lastrico solare, in progetto era previsto che fosse suddiviso in due immobili.

Per le difformità segnalate, ai sensi del comma 5 dell'art. 7-Ter Varianti in corso d'opera, si tratta di varianti non sostanziali e per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione

tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. È quantificabile un importo di 1.000,00 € per la parcella professionale del tecnico.

L'immobile non ha potenzialità edificatorie, in quanto la volumetria edificabile del lotto è stata pressoché utilizzata per intero.

Lotto 9 - Sub 43 - 44

È costituito da due unità immobiliare site nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano seminterrato -1, sono distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 43, categoria C02 e al Foglio 10 Particella 2057 Sub 44, categoria C02.

- è presente una diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato;
- la sagoma risulta di dimensioni minori nei pressi della rampa di ingresso;
- in progetto la rampa di ingresso risulta posata su terra, in realtà l'area al di sotto della soletta è quasi completamente scavata;
- i vani dedicati alla areazione nel muro verso il lotto adiacente sono stati chiusi con infissi;
- la serranda di chiusura posta prima di accedere alla rampa di ingresso non è in progetto;
- la serranda che separa il locale maggiore da quello nei pressi della palazzina C non è in progetto;
- il vano che permette l'accesso sul corpo E della lottizzazione, sito nei pressi della rampa di ingresso non è in progetto;
- gli infissi ed i vani di areazione hanno una altezza di 65 cm invece di 60 cm;
- l'altezza interna varia tra 2,65 m e 2,70 m invece di essere di 3,00 m come da progetto;
- le dimensioni del vano piccolo, nei pressi della palazzina C, sono maggiori rispetto a quelle di progetto. Sono stati inglobati al suo interno spazi destinati all'altra palazzina;
- l'altezza interna del vano piccolo, nei pressi della palazzina C, è 3,10 m invece di essere di 3,00 m.

Per le difformità segnalate, ai sensi del comma 5 dell'art. 7-Ter Varianti in corso d'opera, si tratta di varianti non sostanziali e per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. È quantificabile un importo di 2.000,00 € per la parcella professionale del tecnico.

Inoltre occorre realizzare alcune opere murarie, queste consistono in: una parete muraria per separare il sub. 43 dalla porzione interrata che è parte della palazzina C; una parete muraria per chiudere il vano nei pressi della rampa d'ingresso, in quanto questo permette il passaggio all'altro lotto del piano di lottizzazione (corpo E).

Oltre a quanto su indicato occorre precisare che per le modifiche effettuate sulle aperture dell'immobile e soprattutto per la mutata normativa (D.P.R. n. 151 del 01/08/2011) occorre valutare le opere necessarie per mantenere la destinazione urbanistica di autorimessa. L'identificazione di tali opere ed il conseguente importo dei lavori non è attualmente quantificabile in quanto occorre una relazione tecnica specifica per la loro definizione.

L'importo per le lavorazioni edili su elencate è così calcolato:

1. Rimozione di infisso metallico

PF.0012.0014.0012 Rimozione di infissi

Prezzo: 26,46 €/m²

Rimozione di porte o cancelli in profilato di ferro o di alluminio, di qualsiasi spessore, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa e per superficie oltre i 5 m²

Dimensioni infisso: 3,45x2,70 m

Importo = 9,32x26,46 = 246,61 €

2. Realizzazione di muratura in blocchi in calcestruzzo -

PF.0013.0003.0004

Prezzo: 52,86 €/m²

MURATURA IN BLOCCHI DI CALCESTRUZZO CON INERTE CALCAREO, retta o curva, data in opera con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per m³ 1.00 di sabbia, compreso l'imboccatura dei giunti, lo sfrido e il tiro in alto - spessore 25 cm con blocchi a camere d'aria 25x20x50.

Chiusura vano infisso, dimensione: 3,45x2,70 m

Importo = 9,32x52,86 = 492,66 €

Muratura porzione esclusa dalla CTU, dimensione: 10,90x3,10 m

Importo = 33,79x52,86 = 1.786,14 €

Importo Totale = 492,66+1.786,14 = 2.278,80 €

3. Realizzazione di intonaco interno - PF.0013.0004.0027

Prezzo: 27,02 €/m²

INTONACO CIVILE LISCIO PER INTERNI SU PARETI VERTICALI, formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico, spessore complessivo mm 15, dato in opera su superfici piane o curve, fino a m 4.00 di altezza dal sottostante piano di appoggio delle pareti, compreso il ponteggio e il tiro in alto con malta di calce idrata, composta da kg 400 di calce per m³ 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta.

Chiusura vano infisso, dimensione: 3,45x2,70 m

Importo = 9,32x27,02 = 251,83 €

Muratura porzione esclusa dalla CTU, dimensione: 10,90x3,10 m

Importo = 33,79x27,02 = 913,01 €

Importo Totale = 251,83+913,01 = 1.164,84 €

4. Realizzazione di tinteggiatura interna - PF.0013.0005.0004

Prezzo: 9,89 €/m²

TINTEGGIATURA DI PARETI E SOFFITTI INTERNI CON DUE MANI DI IDROPITTURA SEMILAVABILE in tinte chiare correnti di cartella ALTAMENTE TRASPIRANTE E ANTIBATTERICA, a base di resine sintetiche, data in opera su superfici intonacate, previo preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso, l'onere del ponteggio, lo sfrido e il tiro in alto.

Chiusura vano infisso, dimensione: 3,45x2,70 m

Importo = 9,32x9,89 = 92,17 €

Muratura porzione esclusa dalla CTU, dimensione: 10,90x3,10 m

Importo = 33,79x9,89 = 334,18 €

Importo Totale = 92,17+334,18 = 426,35 €

Importo totale:

246,61 + 2.278,80 + 1.164,84 + 426,35 = 4.116,60 €

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;*

È possibile vendere i beni pignorati in lotti separati, essendo immobili distinti, e per tale ragione sono stati già suddivisi in lotti nella presente CTU.

Nel Sub. 37 potrebbero essere identificati n. 5 parcheggi (secondo progetto), questi risultano già tracciati a terra, e successivamente al frazionamento potrebbero essere venduti separatamente.

Il Sub. 38 potrebbe essere frazionato e secondo progetto possono essere identificati n. 9 parcheggi che possono essere venduti separatamente.

I sub. 43 e 44 sono stati accorpati per le ragioni dette nella risposta al quesito 3. È inoltre possibile eseguire le opere necessarie per conformare lo stato dei luoghi a quello

catastale, in questo caso il sub. 43 avrebbe solo l'accesso pedonale dal vano scala condominiale. Oppure è possibile ripristinare lo stato dei luoghi conformemente al progetto approvato e vendere separatamente i vari locali, avendo questi ingressi indipendenti.

- 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;*

Gli immobili sono pignorati nella loro totalità.

- 9) *accerti se l'immobile 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);*

Attualmente i seguenti immobili risultano occupati:

- Lotto 2, Sub. 4;

- Lotto 3, Sub. 5;
- Lotto 4, Sub. 6;
- Lotto 7, Sub. 39;
- Lotto 9, Sub. 43 e Sub. 44, risultano utilizzati come deposito per diversi tipi di beni che secondo quanto dichiarato sono riconducibili al XXXXXXXXXX

Per tali immobili non risulta alcun titolo registrato presso l'agenzia delle entrate, come comunicatomi dalla agenzia stessa in data 23 dicembre 2020.

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

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per gli immobili pignorati.

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

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli.

- 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;***

Non risultano gravare sugli immobili pignorati usi civici.

- 13) *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del 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;

Si provvederà a determinare per l'immobile in questione il valore di mercato, cioè quel valore che “corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato” (Codice delle Valutazioni immobiliari).

L'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare rientra tra i fabbricati denominati civili, quali quelli adibiti ad abitazione, a negozio, ad ufficio o a ricettivo, i quali sono soggetti generalmente ad un attivo mercato locatizio che costituisce di norma la base per la determinazione del loro più probabile valore di mercato. Uno dei parametri tecnici molto impiegato attualmente nella stima dei fabbricati civili è fornito dai metri quadrati di superficie occupata. Località per località, infatti, esistono sul mercato i valori unitari medi per metro quadrato di superficie occupata distintamente per ciascuna categoria di fabbricati civili. In definitiva, è fondamentale oculatamente studiare e conoscere lo scopo e la realtà di quel particolare caso di stima.

Per cui in termini generali si avrà:

Valore reale = Valore normale + Aggiunte - Detrazioni Valutazione Finale

Per la stima in questione si ricorrerà al metodo sintetico per comparazione diretta, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di

manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze.

Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

- “caratteristiche di localizzazione” riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno;
- “caratteristiche di posizione” riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l'altezza dal piano stradale;
- “caratteristiche tipologiche” riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;
- “caratteristiche di tipo produttivo” riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell'immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all'interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

Dall'analisi del mercato in relazione al bene da stimare e tenendo conto dei valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si determina il più probabile valore di mercato a metro quadro per l'immobile oggetto di stima. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si determina il valore complessivo dell'immobile pignorato.

Pertanto, tenendo conto delle particolarità precedentemente evidenziate e relative al fabbricato in oggetto, alla luce della peculiarità intrinseca del Comune di Quartucciu (CA), il fabbricato in esame può essere collocato in una fascia di mercato media.

Innanzitutto si è proceduto con la verifica dei valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate; sono state estratte le seguenti tabelle.



RESIDENZIALE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2



Provincia: CAGLIARI

Comune: QUARTUCCIU

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	5	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	3,7	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2100	L	6	7,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



TERZIARIO - UFFICI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2



Provincia: CAGLIARI

Comune: QUARTUCCIU

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1200	1600	L	6	7,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

COMMERCIALE - MAGAZZINI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: QUARTUCCIU

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	800	1000	L	4	5,2	L
Negozi	NORMALE	1100	1500	L	6	8,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



Dalla verifica nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta che il valore degli immobili di tipo civile, nella zona interessata dalla presente valutazione, riferita al 2° Semestre 2020, ultimo periodo di riferimento presente, oscilla tra:

- 1.400,00 e 1.800,00 €/mq per gli immobili residenziali;
- 1.200,00 e 1.600,00 €/mq per gli immobili terziari - uffici;
- 800,00 e 1.000,00 €/mq per gli immobili commerciali- magazzini.

Inoltre si è proceduto con l'acquisire il prezzo medio (€/m²) della superficie lorda commerciale di immobili simili a quelli oggetto della presente stima praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita. Le indagini di mercato effettuate presso i tecnici ed operatori immobiliari operanti nella località in esame hanno permesso di identificare il prezzo di mercato di immobili aventi caratteristiche di posizione simili. Inoltre sono stati individuati due immobili residenziali in vendita siti nel medesimo complesso immobiliare. In particolare si tratta di un trivano con cantina e posto auto sito al secondo piano, con superficie di 78,00 m² in vendita a 145.000,00 €, ed un altro trivano di di 78,00 m² con cantina e posto auto sito al terzo piano che comprende anche un lastrico solare di 85,00 m², in vendita a 190.000,00 €.

Per quanto su descritto sono stati individuati i diversi valori di mercato, in particolare:

- edifici residenziali: 1.700,00 €/mq;
- edifici terziari - uffici: 1.500,00 €/mq;
- edifici commerciali - magazzini: 500,00 €/mq;

Occorre aggiungere alcune considerazioni per quanto riguarda le aree esterne ed il lastrico solare. Per quanto riguarda il **sub. 37**, ossia le aree di parcheggio e manovra allo stato attuale non è possibile procedere con la vendita per cui è stato escluso dalla stima che segue.

Per quanto riguarda valore venale dell'area scoperta al piano terra (**sub. 38**) con le indagini di mercato presso tecnici ed operatori immobiliari non è stato possibile individuare immobili di tipologia simile a quello in esame. Non avendo la possibilità di comparazioni con vendite dirette, si è operato comparando il valore di mercato di immobili con caratteristiche similari a quelli costituenti il fabbricato in cui è sito l'area scoperta.

L'area non ha potenzialità edificatorie per cui è molto probabile che i possibili acquirenti possano essere proprio i condomini stessi. Per tali ragioni per il calcolo della superficie commerciale si è proceduto valutandola come "pertinenze non dirette collegate ad abitazioni" ed il valore commerciale è stato calcolato come 1/4 del valore degli immobili al piano terra (uffici).

Considerazioni analoghe sono state fatte per quanto riguarda il lastrico solare (**sub. 40**), in questo caso ci si è riferiti al valore commerciale dell'immobile dell'ultimo piano, più precisamente gli si è attribuito un valore di 1/5 dello stesso. Anche in questo caso non sussistono potenzialità edificatorie, se non con un possibile piano casa. Potrebbe anche presentare ragione di interesse per i condomini come pertinenza non diretta vista la sua ottima panoramicità.

Occorre fare una ulteriore considerazione che riguarda l'agibilità ed il suo ottenimento. È difficile valutare le opere necessarie per poterla ottenere e di tale problematica non si è potuto non tener conto nella valutazione del valore di mercato.

Di seguito vengono riportate le stime degli immobili oggetto della CTU, le superfici equivalenti sono state calcolate come descritto nella risposta al quesito n. 3

Lotto 1 - Sub 3

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 3.

La superficie commerciale dell'Immobile è 96,04 m².

Valore: 1.500,00 €/mq

- Valutazione complessiva

$$\text{mq } 96,04 * 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 144.060,00$$



A questo valore si devono sottrarre:

- i costi necessari precedentemente descritti che ammontano a: 10.488,69 €



IMPORTO A BASE D'ASTA

A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base d'asta di € 133.571,31

arrotondabile a € 133.000,00

Lotto 2 - Sub 4

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 4.

La superficie commerciale dell'Immobile è 41,82 m².

Valore: 1.500,00 €/mq

- Valutazione complessiva

$$\text{mq } 41,82 * 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 62.730,00$$



A questo valore si devono sottrarre:

- i costi necessari precedentemente descritti che ammontano a: 3.500,00 €



IMPORTO A BASE D'ASTA

A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base
d'asta di € 59.230,00



arrotondabile a € 59.000,00



Lotto 3 - Sub 5

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano
terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 5.

La superficie commerciale dell'Immobile è 49,68 m².

Valore: 1.500,00 €/mq

- Valutazione complessiva

$$\text{mq } 49,68 * 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 74.520,00$$



A questo valore si devono sottrarre:

- i costi necessari precedentemente descritti che ammontano a: 3.500,00 €

IMPORTO A BASE D'ASTA

A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base
d'asta di € 71.020,00



arrotondabile a € 71.000,00



Lotto 4 - Sub 6

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 6.

La superficie commerciale dell'Immobile è 52,84 m².

Valore: 1.500,00 €/mq

- Valutazione complessiva

$$\text{mq } 52,84 * 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 79.260,00$$

A questo valore si devono sottrarre:

- i costi necessari precedentemente descritti che ammontano a: 9.488,69 €

IMPORTO A BASE D'ASTA

A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base d'asta di € 69.771,31

arrotondabile a € 70.000,00

Lotto 6 - Sub 38

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 38.

La superficie commerciale dell'Immobile è 118,00 m².

Valore: 375,00 €/mq

- Valutazione complessiva

$$\text{mq } 118,00 * 375,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 44.250,00$$



IMPORTO A BASE D'ASTA



arrotondabile a € 44.000,00

Lotto 7 - Sub 39

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 39.

La superficie commerciale dell'Immobile è 53,33 m².

Valore: 1.500,00 €/mq



- Valutazione complessiva

$$\text{mq } 52,84 * 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 90.661,00$$

A questo valore si devono sottrarre:

- i costi necessari precedentemente descritti che ammontano a: 3.000,00 €

IMPORTO A BASE D'ASTA



A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base d'asta di € 87. 661,00



arrotondabile a € 88.000,00



Lotto 8 - Sub 40

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 40.



La superficie commerciale dell'Immobile è 45,41 m².

Valore: 340,00 €/mq

- Valutazione complessiva

$$\text{mq } 45,41 * 340,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 15.438,40$$

A questo valore si devono sottrarre:

- i costi necessari precedentemente descritti che ammontano a: 1.500,00 €

IMPORTO A BASE D'ASTA

A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base d'asta di € 13.939,40

arrotondabile a € 14.000,00



Lotto 9 - Sub 43 - 44

Unità immobiliare sita nel Comune di Quartucciu (CA) in via delle Serre, 209 piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2057 Sub 43 e 44.



La superficie commerciale dell'immobile è 813,26 m².



Valore: 500,00 €/mq

- Valutazione complessiva

$$\text{mq } 813,26 * 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 406.630,00$$



A questo valore si devono sottrarre:

- i costi necessari precedentemente descritti che ammontano a: 6.616,60 €

IMPORTO A BASE D'ASTA

A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base d'asta di € 400.014,40

arrotondabile a € 400.000,00



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;

Le spese fisse di gestione annue e le spese condominiali non saldate per i singoli subalterni ammontano a:



Subalterno	Ripartizione annuale	Debiti Pregressi
Sub. 3	661,76 €	4.917,72 €
Sub. 4	265,16 €	2.277,38 €
Sub. 5	298,72 €	1.590,28 €
Sub. 6	649,58 €	3.139,75 €
Sub. 37	NESSUNA INFORMAZIONE	
Sub. 38	742,28 €	4.799,43 €
Sub. 39	424,84 €	720,32 €
Sub. 40	142,12 €	1.254,71 €
Sub. 43	1.207,33 €	5.692,42 €
Sub. 44	NESSUNA INFORMAZIONE	

- 15) predisponga** - quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Gli attestati di prestazione energetica (APE) relativi agli immobili identificati con il Sub. 3, 4, 5, 6 e 39 sono allegati alla presente perizia (All. dal 6 al 10). Gli altri immobili non rientrano nelle categorie per cui è prevista la stesura dell'APE.

- 16) 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.



La check list è allegata alla presente perizia (All. 11).

Dispone, inoltre, che l'esperto:

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

NOTE CONCLUSIVE

Con la presente relazione, che si compone di n 67 pagine dattiloscritte e n 11 allegati, tra cui l'allegato fotografico, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.



Allegati:

1. Verbali di sopralluogo;
2. Rilievo del sottoscritto C.T.U.;
3. Visura e planimetrie catastali;
4. Concessione Edilizia in Variante n 67 del 24-12-2008;
5. Documentazione fotografica;
6. Attestato di Prestazione Energetica Sub. 3;
7. Attestato di Prestazione Energetica Sub. 4;
8. Attestato di Prestazione Energetica Sub. 5;
9. Attestato di Prestazione Energetica Sub. 6;
10. Attestato di Prestazione Energetica Sub. 39;
11. Check List.

