TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA R.ES. N. 148/2023

PROMOSSO DA: *TICINO SPV SRL*

CONTRO: [redacted]

C.T.U.: *DAGA ING. DANILO*

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco, con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Daga Ing. Danilo, nato a Sorgono il 04/04/1972, domiciliato in Iglesias via Dei Ginepri n.6, tel./fax. 0781/571276, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4857 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 18/08/2023 riceveva l' incarico di redigere una Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva di cui sopra, che accettava in data 22/08/2023. In tale data, infatti, prestava e depositava nel fascicolo telematico, giuramento di bene e fedelmente adempiere al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità, dando di seguito immediato avvio all'incarico affidatemi:

1) 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; 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;

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) 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.);

3) 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;

4) 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;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) 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;

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad311f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

10) 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;

11) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

12) 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

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

INOLTRE:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) alleghi 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) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione 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 30 giorni prima dell'udienza fissata assegnando alle parti un termine non superiore a 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 per l'adizione dei provvedimenti relativi alla divisione, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad311f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

RISPOSTA AI QUESITI.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premesso che in data 18/08/2023, ricevevo l'incarico di redigere una Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva in oggetto, che accettavo in data 22/08/2023.

Il giorno stesso davo inizio alle operazioni peritali estraendo copia degli atti su supporto informatico e inviavo a mezzo posta certificata, al creditore TICINO SPV SRL, la comunicazione relativa all'inizio delle operazioni peritali con contestuale richiesta del fondo spese di Euro 500,00.

Il giorno 23/08/2023 effettuavo le visure catastali e planimetriche del bene oggetto di pignoramento e inviavo, tramite pec (prot. n. 17425), richiesta di accesso agli atti al Servizio Edilizia Privata del Comune di Serramanna. Non ricevendo alcun riscontro, trasmettevo una seconda mail di sollecito in data 04/10/2023 (prot. n. 20318). Solo a seguito di una terza mail di sollecito del 29/11/2023 (prot. n. 25305), venivo finalmente contattato dall' impiegato comunale per verificare la documentazione necessaria che potevo infine scaricare, attraverso un link inviato via mail, in data 30/11/2023 a seguito del pagamento dei diritti di istruttoria.

Intanto, con raccomandata a/r n.200691515934 del 14/11/2023, fissavo la data per il sopralluogo e l'accesso al bene il giorno 30/11/2023 alle ore 10.30. In data 29/11/2023 venivo però contattato telefonicamente dal custode con il quale, viste le difficoltà emerse ad accedere al bene, si decideva di annullare il suddetto sopralluogo e riprogrammarlo, per un accesso congiunto, in data 15/12/2023 alle ore 9.30. Della modifica veniva prontamente avvisato anche il debitore.

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In tale data, come concordato, alla presenza del debitore e del custode, procedevo allo svolgimento dell'incarico e effettuavo tutte le misurazioni e le fotografie ritenute più opportune.

In data 02/01/2023 effettuavo infine le relative ispezioni ipotecarie per la verifica delle iscrizioni e delle trascrizioni relative al ventennio precedente al pignoramento.

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31105135 1e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE 7144/1046 del 10/03/2009 – Atto notarile pubblico Dott. Cherchi Gianni in data 09/03/2009, Rep.42848/20371. Ipoteca legale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale 75.000,00

a favore di:

- ✓ *UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A.. –*

  Via Calabria 31, Milano - *CF* 05140920017

Contro:

[redacted]

Proprieta' per 1/1

Immobili:

Comune I647 - SERRAMANNA (CA) - Indirizzo Via BEATRICE
Foglio 48 - Particella 1727 - Subalterno 1 – categoria A4 - classe 1
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 6 vani

TRASCRIZIONE 19193/14305 del 08/06/2023 – Atto giudiziario in data 18/05/2023, Rep.2222. Verbale di pignoramento immobili

a favore di:

- ✓ *TICINO SPV srl –*

  Roma - *CF 16030641001*

Contro:

[redacted]

Proprieta' per 1/1

Immobili:

Comune I647 - SERRAMANNA (CA) - Indirizzo Via BEATRICE
Foglio 48 - Particella 1727 - Subalterno 1 – categoria A4 - classe 1
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 6 vani

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad311051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

L'immobile pignorato, a destinazione residenziale, è sito nel Comune di Serramanna (SU) in Via Beatrice n. 9, all'interno del centro storico, in prossimità della centrale Parrocchia San Leonardo sita nella centrale via Roma. Si allegano delle viste aeree della zona.

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad311f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

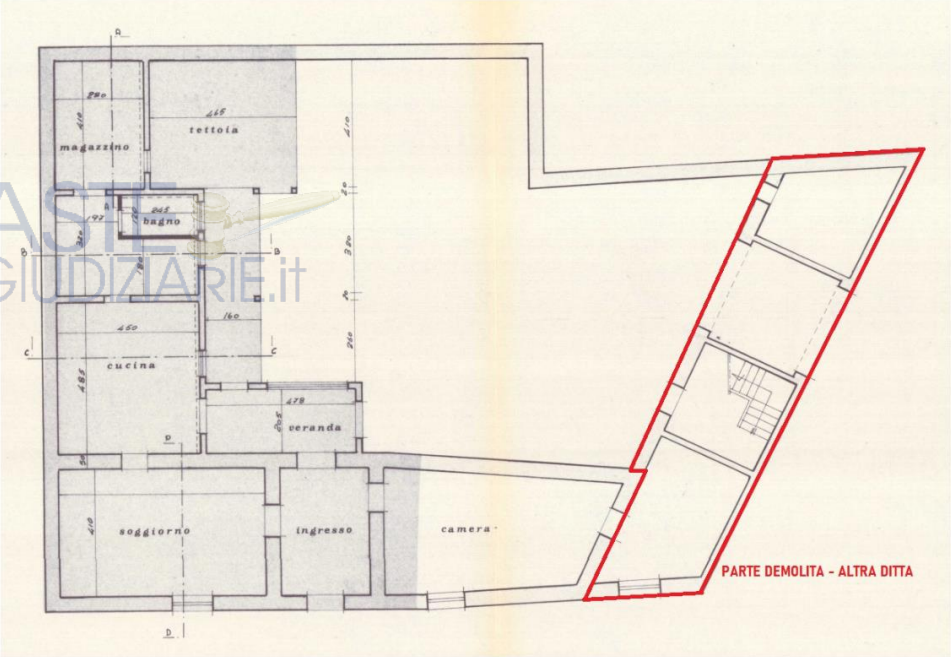
L'accesso all'immobile, come già detto in precedenza, è stato effettuato in data 15/12/2023, alle ore 10.30, alla presenza del proprietario Sig. [redacted] e del custode.

Il bene in oggetto, ad uso residenziale, si sviluppa su due livelli ma del piano terra risulta attualmente utilizzabile solo la parte prospiciente la via Beatrice. In questa zona trovano spazio un soggiorno – cucina (mq 21.50 circa), collegato ad un disimpegno di ingresso di mq 5.90, nel quale è stato realizzato un piccolo servizio di dimensioni inferiori a mq 2.00. Detto disimpegno è collegato sul lato opposto ad un passo carraio che permette il passaggio dei mezzi dalla via Beatrice al cortile retrostante (individuato col sub 5) e a una zona dell'immobile, attualmente oggetto di lavori di ristrutturazione e non utilizzabile, precedentemente adibita a cucina, magazzini e tettoie. Da specificare che la struttura originaria del fabbricato, risalente ai primi del 900, comprendeva, fino agli anni 60, un ulteriore corpo di fabbrica, prospiciente la via Eleonora D'Arborea, dalla quale si poteva accedere, attraverso un passo carraio, al cortile retrostante. Questa parte di fabbricato che attualmente risulta demolita o crollata, risulta appartenere a diversa ditta. Per questo motivo, al fine di consentire l'accesso al cortile retrostante si è reso necessario in un secondo momento realizzare anche un passo carraio sulla via Beatrice e una scala nel soggiorno-cucina per il collegamento tra i due livelli.

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al piano primo è presente un lungo disimpegno (mq 7.30) dal qual è possibile accedere a un ripostiglio (mq 10.50), a una camera da letto singola (mq 9.60), a un servizio igienico (mq 7.95) e a una camera da letto matrimoniale (mq 16.80) con cabina armadio (mq 9.70).



SITUAZIONE COME DA A.E. 140/93

La struttura del fabbricato risultava inizialmente realizzata con murature portanti in terra cruda di spessore pari a cm 50 e tramezzi con medesimo materiale da cm 25, poggianti su fondazioni continue in pietrame e fango. I solai intermedi, attualmente realizzati laterizio, erano stati invece realizzati con struttura lignea. La copertura a falde inclinate risulta attualmente con struttura lignea, coibentata e impermeabilizzata nelle parti già oggetto di ristrutturazione, mentre, nel piccolo ripostiglio posto nella parte retrostante del cortile, è ancora visibile l'originaria struttura con travi in legno e incannucciato su cui poggiano coppi di tipo sardo.

La zona già oggetto di ristrutturazione appare in buono stato di manutenzione, al piano terra presenta un' altezza interna pari a m 2.80, al piano superiore un' altezza di colmo di circa m 3.60 e di gronda intorno al m 2.70. Le pareti risultano internamente

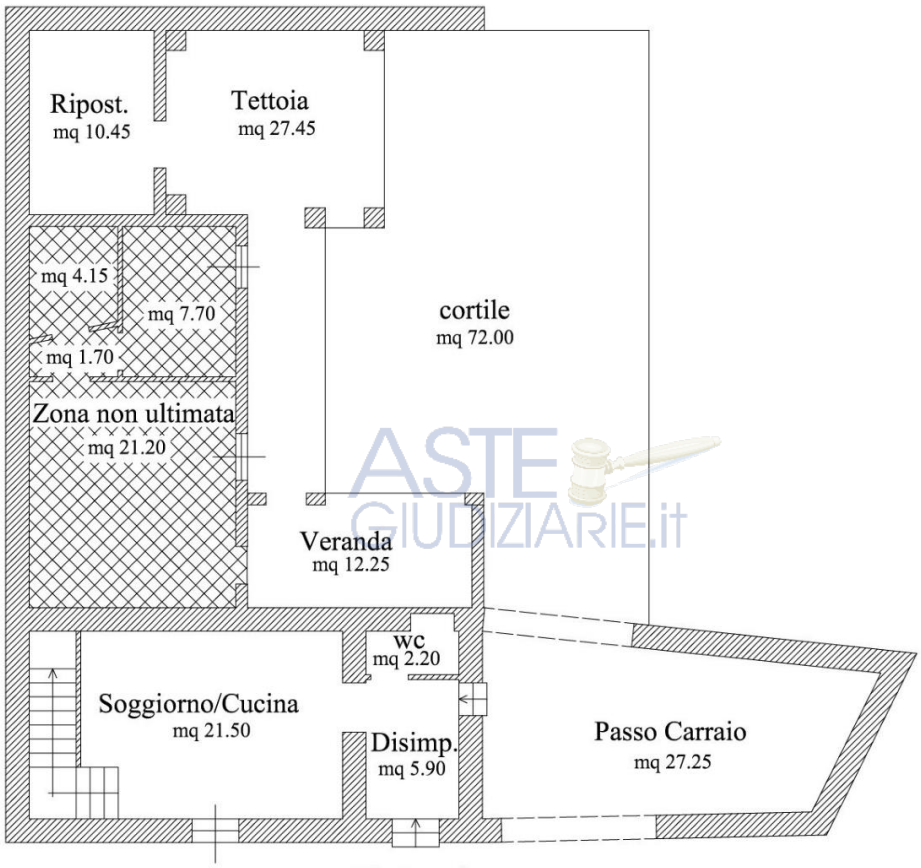
Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

intonacate e tinteggiate nella zona abitabile, con intonaci deteriorati o ancora da realizzare invece nelle parti non oggetto di ristrutturazione o con lavorazioni ancora da ultimare.

Gli intonaci esterni risultano invece praticamente assenti nella parte prospiciente il cortile, dove appare ancora visibile la struttura in mattoni di terra cruda. Necessiterebbero invece di un intervento di manutenzione sulla via Beatrice dove sono presenti segni di rigonfiamenti dovuti all'umidità probabilmente causata dell' iniziale assenza di vespaio, realizzato solamente negli anni 90.

SITUAZIONE ATTUALE



PIANO TERRA scala 1:100

Nella parte già oggetto di ristrutturazione i servizi igienici risultano pavimentati e con pareti rivestite con piastrelle in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, mentre quelli esterni con doppi vetri e struttura metallica color legno. Assenti o in pessime

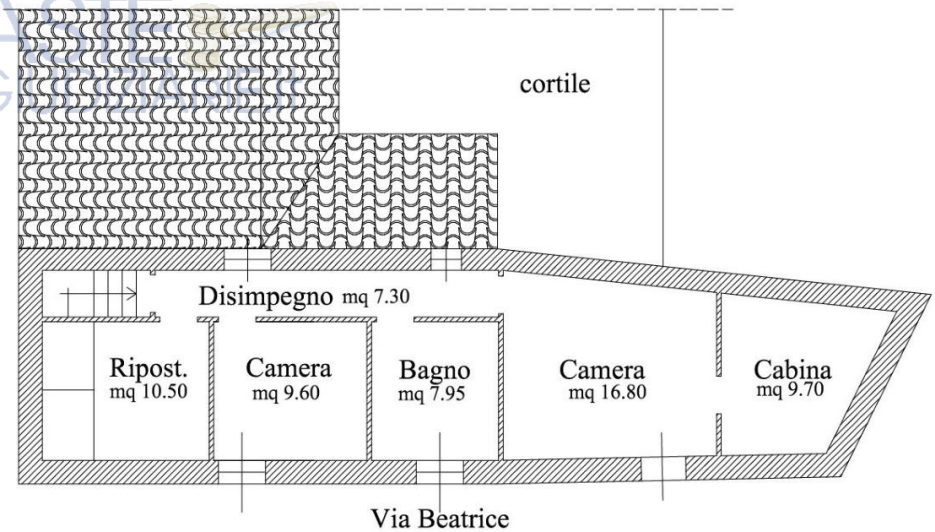
Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condizioni nelle altre zone dell'edificio.

Per il riscaldamento viene utilizzato un camino realizzato al piano terra nel soggiorno/cucina e una pompa di calore al piano primo. Sono presenti inoltre gli impianti elettrico e idrico che negli ambienti, retrostanti raggiungibili dal cortile, devono invece essere ancora realizzati.

SITUAZIONE ATTUALE



PIANO PRIMO scala 1:100

3 CONFORMITÀ IDENTIFICATIVA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Tutti i beni oggetto di pignoramento risultano bene identificati nel pignoramento. Da specificare però che dallo stesso risulta essere stato escluso il cortile retrostante, essendo lo stesso individuato da un subalterno differente (sub 5) rispetto a quello dell'abitazione (sub 1). Da notare inoltre che l'ingresso del bene, individuato nel pignoramento col civico 11, risulta in realtà al numero 9.

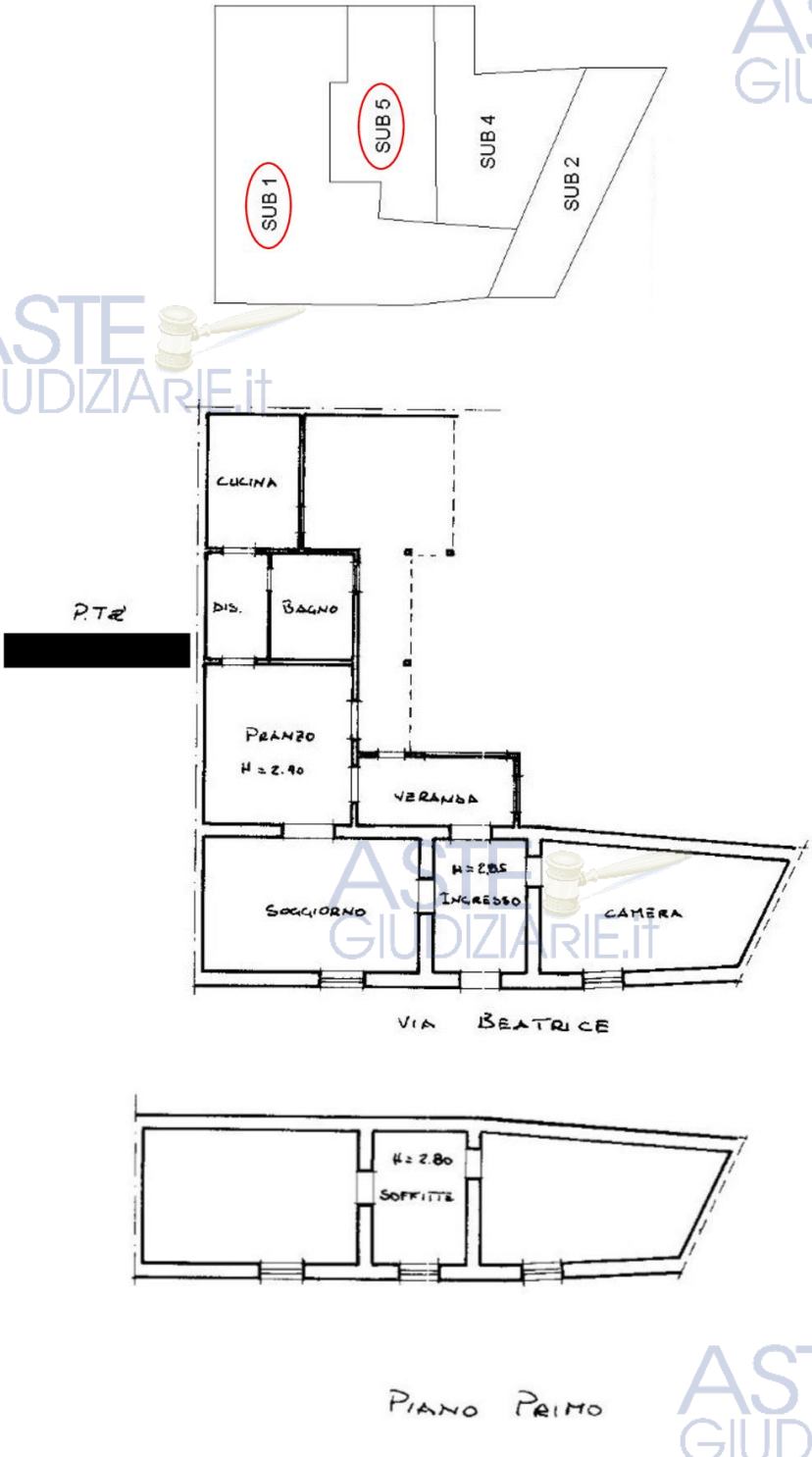
4 CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come sopra già specificato, l'immobile oggetto di pignoramento risulta censito al catasto fabbricati con la particella 1727 e il sub 1, non comprendente quindi il cortile retrostante individuato invece dal sub 5. Da notare inoltre che la planimetria catastale riporta ancora la

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

situazione del fabbricato al 1993 e non quella attuale precedentemente rappresentata.



Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31105135 1e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

ll P.P. (adottato con deliberazione n.° 22/2010 del 08-07-2010) comprende tutte le zone di Serramanna classificate "A" ai sensi del decreto assessoriale n° 22 66/83 ed individuate come tali nel vigente Piano Urbanistico Comunale.

A2

Il Piano individua all'interno del Centro storico otto fondamentali categorie d'intervento che sono state così denominate:

A1 Restauro scientifico

A2 Risanamento conservativo

A3 Ristrutturazione edilizia Interventi conservativi

A4 Demolizione di superfetazioni

A5 Nuove edificazioni a seguito di demolizioni

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad311051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A6 Nuove edificazioni in lotti liberi

A7 Sopraelevazioni

A8 Interventi di reintegrazione ambientale Interventi di reintegrazione urbanistico-ambientale.

RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2) Tale tipologia d'intervento è riferita a quegli edifici che, presentando caratteri costruttivi e tipologici originari che si sono mantenuti nella loro integrità, costituiscono il tessuto storico più rappresentativo e meglio conservato dell'antico nucleo di Serramanna. Per questi edifici è richiesta la salvaguardia attraverso interventi di risanamento conservativo che tenga conto delle opere edilizie volte all'adeguamento igienico e tecnologico e al consolidamento statico dell'edificio. Per tali immobili oltre alle operazioni indicate in A1 - Restauro scientifico, quindi:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche dei materiali e delle tecniche costruttive esistenti che non devono essere alterati o sostituiti con altri incompatibili con le strutture originali;

b) interventi di consolidamento statico e risanamento dell'umidità;

c) realizzazione di servizi igienici se non esistenti, da ricavare senza aumento di superfici e volumi e senza modifiche di prospetti e della copertura;

d) adeguamento degli impianti idrici, fognari ed elettrici;

e) rimozione di sovrastrutture e superfetazioni di ogni genere ritenute estranee all'organismo originario e/o nocive sotto il profilo statico sono consentiti aumenti di superfici e volumi per i seguenti motivi e alle condizioni appresso indicate:

a) Adeguamento igienico sanitario - Qualora l'abitazione, esercizio commerciale o artigianale o ufficio, non disponga di servizio igienico potrà essere realizzato senza superare la dimensione di mq 6,00 (escluso antibagno) e con altezza utile interna non inferiore a ml 2,40. Ciascun servizio igienico può costituire un nuovo volume da integrare con quello principale se non è realizzabile all'interno di quello dell'abitazione. Il servizio igienico può occupare la superficie libera del lotto solo se la superficie coperta non supera il 60% di quella complessivamente disponibile.

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad311f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) Adeguamento delle altezze degli ambienti sottotetto - Qualora gli ambienti sottotetto destinati ad abitazione abbiano un'altezza media inferiore ai ml 2,40 questa può essere aumentata fino a ml 2,70. Il punto di minima altezza della falda non può tuttavia essere inferiore a ml 1,80 e il punto di massima altezza non può essere superiore a ml 3,50. Compatibilmente con tali norme la pendenza delle falde e la geometria della copertura dovranno essere identiche a quelle preesistenti. Per i nuovi volumi realizzati a seguito degli adeguamenti previsti in a) e b) sono consentiti, ove è necessario, nuove aperture esterne o ampliamenti di quelle esistenti. Per l'ubicazione e la dimensione di tali aperture si dovrà fare riferimento a quelle sottostanti o realizzare a fianco mantenendo identici gli allineamenti verticali e orizzontali. Sono ammessi i lucernai esclusivamente realizzati sul piano della falda ove fosse impossibile realizzare nuove aperture. Finestre e lucernai devono in ogni caso essere realizzati in legno.

Sono consentite trasformazioni interne che non prevedano sostituzioni di parti strutturali e modifiche alle facciate e coperture ma finalizzate esclusivamente ad una migliore distribuzione e funzionalità degli alloggi secondo le indicazioni dell'abaco dei tipi edilizi che è parte integrante del P.P. Le modifiche distributive interne non devono in ogni caso realizzare aumenti di volume e di superficie ad eccezione di quanto previsto per l'adeguamento igienico sanitario ed adeguamento altezze ambienti sottotetto. Non sono consentite demolizioni e ricostruzioni di unità abitative.

Al concetto di manutenzione ordinaria possono essere ricondotti interventi quali:

1) Riparazione e rifacimenti di pavimentazioni interne;

2) Riparazione intonaci e tinteggiature interne, sostituzione e posa di rivestimenti interni;

3) Riparazione e sostituzione infissi e serramenti interni;

4) Riparazioni e sostituzione di apparecchi sanitari;

5) Riparazione e sostituzioni di impianti idraulici, elettrici, riscaldamento e fornitura gas nonché delle canne fumarie e relative opere murarie;

6) Riparazioni e rifacimenti dei manti e delle pavimentazioni delle coperture piane e delle pavimentazioni esterne, dei cortili, cavedi, ecc.;

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad311f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) Riparazioni di recinzioni;

8) Riparazioni e sostituzione degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;

9) Riparazioni dei terrazzi e balconi;

10) Ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli originali.

Al concetto di manutenzione straordinaria possono essere ricondotti interventi quali:

1) Sostituzione integrali di impianti;

2) Rifacimento di intonaci e tinteggiature esterni;

3) Rifacimento di manti di copertura;

4) Piccoli interventi di adeguamento igienico che non comportino significativi mutamenti dell'edificio.

In generale per manutenzione ordinaria e straordinaria si intendono quel complesso di lavori volti a mantenere efficienti nel tempo gli edifici. L'intervento di manutenzione può riguardare anche un intervento parziale del o dei fabbricati presenti nel lotto.

INDICI URBANISTICI

Dall'indagine sulla consistenza edilizia nel centro storico emerge una sufficiente omogeneità delle volumetrie fondiarie, variando la stessa intorno a 3,50 mc/mq. Tenuto conto che gli indici fondiari più bassi riguardano i comparti più periferici dove numerosi sono i lotti liberi o parzialmente edificati, si prescrive che negli interventi di nuova costruzione e completamento, l'indice di tutta la zona "A" sia 3,50 mc/mq. Il rapporto di copertura massimo sarà 0,6 e l'altezza massima ml 7,50, da misurarsi all'intradosso dell'ultimo solaio alla linea di gronda.

COMPUTO DEI VOLUMI E DELLE ALTEZZE

Per il computo dei volumi e delle altezze si richiama il disposto dell'Art. 4 del D.A. 2266/U del 20.12.1983. Per quanto concerne il computo dei volumi da realizzare, è consentito detrarre quello corrispondente a:

a) I passi carrai coperti purché la loro larghezza non superi i metri 3,50 (in tal caso sarà computato il volume della parte eccedente tale limite);

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) I porticati ed i loggiati aperti (lolla) purché la loro profondità non superi i metri 2,00 (in tal caso sarà computato il volume della parte eccedente tale limite);

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

1) Solai di copertura ed intermedi: possono essere realizzati solai latero-cementizi in sostituzione dei non più idonei solai in legno purché venga realizzato idoneo cordolo in c.a. di ripartizione dei carichi. Il cordolo non deve tuttavia risultare visibile all'esterno in specie su muratura in pietrame a vista e non deve consentire aumenti di volumetria salvo nei casi previsti dal P.P.

2) Manti di coperture: devono essere conservati (o realizzati ex novo) con tegole curve utilizzando possibilmente materiali di recupero e adattando la tradizionale tecnica di posa in opera.

3) Vespai: Al fine di migliorare le condizioni di abitabilità dei P.T. deve essere realizzato, se non esistente, un vespaio aerato in pietrame asciutto di 30 cm di altezza fuori terra; il suo volume non è computabile ai fini del calcolo dei volumi consentiti.

4) Murature portanti: Il recupero delle antiche murature deve avvenire attraverso opere di sostituzione con materiali analoghi a quelli degradati iniezioni di boiacca cementizia per chiusura di lesioni, opere di sottomurazione in caso di cedimenti ecc.

5) Tamponature e divisioni interne, pavimenti, rivestimenti scale, porte interne: Possono essere realizzate con materiali attuali secondo necessità.

6) Aperture esterne: Le aperture per nuove finestre dovranno rispettare il rapporto tra altezza/larghezza compreso tra i valori 2:1 o 1,5:1. Nel caso di porte finestre o porte la larghezza massima non potrà essere superiore a metri 1,20 e l'intradosso dell'architrave dovrà essere allineato a quello delle. La nuova apertura potrà essere realizzata con arco superiore solo qualora questo sia presente nelle altre aperture della facciata dell'edificio.

7) Serramenti esterni: Devono essere conservati o realizzati esclusivamente in legno, con scurini in legno e con esclusione delle serrande avvolgibili. È possibile l'uso delle persiane di legno.

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8) È permesso l'utilizzo del ferro battuto se risulta presente negli edifici contigui.

9) Balconi, logge e pensiline: Non sono consentiti balconi, logge e pensiline di alcun genere, sul fronte strada, nelle nuove costruzioni che non rispettino gli abachi. I balconi esistenti devono essere conservati; le logge e le pensiline possono essere rimosse al fine di migliorare l'adeguamento della costruzione alle tipologie del P.P.

10) Gronde e pluviali: Possono essere realizzate in lamiera zincata e verniciata o in rame, con terminale in ghisa solo negli edifici dove le gronde sono esistenti o nella parte dell'edificio realizzato nella parte retrostante del lotto e non visibile dalla strada. Negli altri casi lo smaltimento delle acque piovane dal tetto avverrà senza il canale di gronda con le tegole sporgenti direttamente dal muro e disposte a "dentelli".

11) Intonaci esterni: Devono essere realizzati esclusivamente al frattazzo con calce aggiunta di piccole percentuali di cemento bianco ed eventualmente ossidi coloranti. Sono vietati gli intonaci cementizi su muratura in pietrame di qualsiasi genere salvo che per la chiusura dei giunti.

12) Tinteggiatura esterna: Devono essere realizzate con tempere per esterni o con calce con assoluta esclusione di materiali sintetici, al quarzo ecc. ed i rivestimenti maiolicati o in grès. La tinteggiatura dovrà essere armonizzante con quella esterna di contorno. Sono obbligatori i colori terrosi. Sono ammesse le colorazioni con ossidi gialli e rossi inseriti nell'intonaco.

13) Elementi decorativi e strutturali pietra lavorata: Devono essere conservati nella loro integrità negli interventi previsti in A1, A2 e A3. In tutti i casi previsti di demolizione e ricostruzione devono essere smontati e rimontati esattamente al loro posto reintegrando le parti eventualmente mancanti e degradate.

14) Zoccolatura in pietra: dovrà essere realizzata secondo la tradizione.

15) Pavimentazioni dei cortili: dovranno essere realizzate, ripristinate, sostituite, conservate e restaurate le pavimentazione in pietra o ciottolato. È vietato il battuto di cemento

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6 CONFORMITÀ EDILIZIA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare oggetto di stima, a destinazione residenziale, risulta essere stata edificata ai primi del 900. Come già esplicitato nei punti precedenti, inizialmente il fabbricato, destinato ad abitazione e depositi per l'attività agricola, presentava una struttura differente con una parte prospiciente la via Arborea (foto n. 1),.

1 - Prospetto interno lato via Arborea

2 - Cortile interno – superfetazioni

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'iniziale struttura realizzata con mattoni di terra e solai lignei, vennero annesse nel tempo altre strutture, in laterizio con coperture in eternit, nel cortile pertinenziale (vedi foto n.2).

Negli anni, in base a quanto è stato possibile reperire presso gli archivi degli uffici comunali, risultano essere state rilasciate i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione edilizia 140/93, rilasciata al precedente proprietario dell'immobile, Sig. [redacted], per lavori di "*manutenzione della copertura cn sostituzione di quella in eternit in tipo tradizionale, ripristino e sostituzione di pavimentazioni interne, modifiche finestre sul cortile, ripristino intonaci interni ed esterni, tinteggiatura interna ed esterna*"
- Concessione Edilizia n 47/97, rilasciata sempre al Sig. [redacted], per il frazionamento della parte dell'immobile con ingresso dalla via Beatrice e oggetto della presente perizia, con quella avente invece accesso dalla via Arborea.
- Autorizzazione Edilizia 31/2002, rilasciata a [redacted], per la manutenzione ordinaria e la realizzazione di un passo carraio nell'immobile sito sulla via Beatrice
- DIA 13/2011 presentata dal Sig. [redacted], per la demolizione parziale di un muro pericolante e il ripristino di intonaci e tinteggiatura
- DIA 140/2011 presentata dal Sig. [redacted], per lavori di manutenzione consistenti nella sostituzione di travi in legno e tegole
- DIA 188/2013 presentata dal Sig. [redacted], per la realizzazione di un passo carraio sulla via Beatrice, come da precedente autorizzazione n 13/2013, e parere favorevole espresso dalla Soprintendenza il 29/08/2013.

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile rilevare delle difformità presenti nell'immobile tra la situazione riscontrata nella realtà e quella rappresentata negli

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elaborati grafici allegati nell'ultima pratica edilizia (DIA 188/2013) che è stato possibile reperire presso l'Ufficio tecnico del Comune di Serramanna.

Più precisamente si è riscontrato:

- Altezza attuale piano terra m 2.80, in progetto m 2.95. Difformità derivante probabilmente dalla realizzazione del vespaio che, portando il livello del pavimento a una quota superiore rispetto a quella originaria, ha reso inoltre necessaria la realizzazione di gradini in corrispondenza dell'ingresso dalla via Beatrice n 9 e dal passo carraio laterale.
- Modifiche interne consistenti in:
    - Piano terra: realizzazione di un piccolo servizio igienico in corrispondenza dell'ingresso, frazionamento della parte retrostante attualmente accessibile unicamente da cortile e modifica della destinazione.
    - Piano Primo: realizzazione disimpegno, servizio igienico e cabina armadio
- Modifica esterne: variazione dei prospetti conseguente alla realizzazione al piano primo di due infissi prospicienti il cortile e della struttura del piccolo balconcino sulla via Beatrice accessibile dalla camera da letto matrimoniale al piano primo.

Trattandosi di modifiche interne e di prospetto, senza variazione della volumetria precedentemente assentita, se l'immobile non ricadesse all'interno del centro storico del comune e non fosse quindi assoggettato al relativo Piano Particolareggiato e agli articoli precedentemente riportati, si tratterebbe di difformità facilmente sanabili con una pratica edilizia di accertamento di conformità. In questo caso però la pratica risulterebbe tra l'altro soggetta al preventivo parere vincolante della Soprintendenza e l'esito della stessa quindi difficilmente prevedibile a priori.

Dalla documentazione fornita dagli uffici non risulta inoltre essere stato mai rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile.

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7 EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In considerazione dell'attuale utilizzo del bene, si potrebbe teoricamente ipotizzare la suddivisione dello stesso in due lotti distinti. Uno comprendente la parte già ristrutturata (piani terra e primo) con accesso dalla via Beatrice 9 e una comprendente invece la zona del cortile ancora inutilizzabile. Considerando però che la parte retrostante risulta al momento accessibile solo dal passo carraio annesso all'abitazione e che per il suo utilizzo si dovrebbero realizzare delle modifiche edilizie soggette al parere vincolante della Sopraintendenza dall'esito incerto, si ritiene più opportuno procedere alla vendita del bene in un unico lotto.

8 PROPRIETÀ/COMPROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Tutti i beni pignorati risultano di proprietà del Sig. [redacted]

9 STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'appartamento risulta occupato dal Sig. [redacted] Al sopralluogo era presente anche la compagna che ha però dichiarato di risiedere in altro immobile.

10 EVENTUALI VINCOLI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come già esplicitato nei precedenti punti, ricadendo all'interno del centro storico del comune di Serramanna, l'immobile risulta soggetto a vincoli storici.

11 EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31105135 1e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12 INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Non facendo parte di un condominio l'immobile non risulta soggetto a spese fisse di gestione.

13 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per la determinazione del valore commerciale del bene in oggetto si è deciso di utilizzare il metodo sintetico - comparativo utilizzando quale parametro di riferimento quello del prezzo per mq di superficie applicato in un mercato immobiliare analogo.

Il metodo suddetto si basa sulla comparazione dell'immobile in esame con altri aventi caratteristiche similari per rifiniture, tipologie costruttive, ubicazione, orientamento e periodo di costruzione.

La procedura estimativa in questo caso, per quanto enunciato precedentemente, necessita dunque di una rappresentazione quantitativa (mediante il calcolo della superficie commerciale) e qualitativa (mediante valutazione dei parametri di confronto) dell'immobile al fine di poterlo confrontare con altre unità immobiliari di cui sia noto il prezzo di mercato.

Si definisce *Superficie commerciale* di un immobile la sua superficie coperta al lordo dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, maggiorata dagli eventuali vani accessori.

La tabella seguente riassume i criteri utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da *Tecnoborsa* e *Agenzia delle Entrate*:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100 %	
Muri perimetrali	100 %	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50 %	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75 %	Altezza media minima di metri 2,40

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sottotetti non abitabili (mansarda)	35 %	Altezza media minima inferiore a metri 2,40 e altezza minima di metri 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80 %	Altezza media minima di metri 2,40
Soppalchi non abitabili	15 %	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80 %	
Verande (con finiture inferiori ai vani principali)	60 %	
Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60 %	Altezza media minima di metri 2,40
Per il calcolo della superficie commerciale, limitatamente alle abitazioni per le quali non sia possibile provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione si potranno considerare le murature interne/esterne/comuni applicando una maggiorazione del 10 % alla superficie utile.		

Superfici secondarie		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e lastrici solari	25 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Terrazzi e logge	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Terrazzi di attici (a tasca)	40 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Portici e patii	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Corti e cortili	10 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %
Giardini e aree di pertinenza (di appartamento)	15 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %
Giardini e aree di pertinenza (di ville e villini)	10 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %
Per le superfici non comunicanti con i vani principali, considerare il 50 % dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali)	20 %	Altezza minima di metri 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35 %	Altezza minima di metri 2,40
Locali tecnici	15 %	Altezza minima di metri 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45 %	Dimensioni tipo del posto auto: 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60 %	
Box (non collegato ai vani principali)	50 %	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35 %	

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad311051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Posti auto scoperti	20 %	

In considerazione dei parametri sopra riportati, volendo assegnare due valori differenti tra la parte abitabile dell'immobile e quella non ancora utilizzabile, si calcolano le seguenti superfici commerciali:

- Piano terra e Primo (compreso passo carraio) mq 143.50.
- Fabbricati zona cortile mq 27.50

Stabilendo quindi di assegnare un prezzo al mq di € 850,00 per la parte abitabile e di € 350,00 per la zona cortile, risulta possibile ricavare un valore di mercato attendibile pari a :

€ /mq 850,00 x mq 143.50 + € /mq 350,00 x mq 27.50 = € 131.600,00

Per ottenere il valore dell'immobile più congruo, si ritiene più corretto considerare la l'adeguamento e la correzione da apportare al valore stimato, per la riduzione da applicare a causa della presenza delle difformità riscontrate che richiederebbero la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità, ipotizzabile in euro 1.600,00

In considerazione di quanto sopra risulterebbe quindi per l'immobile un prezzo pari a euro

130.000,00 euro

Cagliari, 12/01/2024

Il C.T.U.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. DANILO DAGA
N. 4857

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico;
3. Copia titoli edilizi con elaborati grafici;
4. Visure catastali e planimetrie catastali;
5. Ispezioni ipotecarie.

Firmato Da: DAGA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ebcdad31f051351e40993889 1ea08ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009