

TRIBUNALE CIVILE
DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

182/2015

**** Contro ****

Giudice: DOTT.

Doc. 2 A

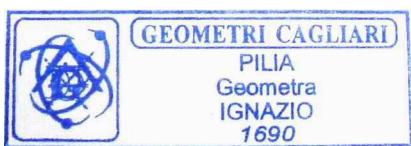
immobile N° 3 di 8	Appartamento Via Salvo D'Acquisto Foglio 18	Comune: Pula (CA) N° 3 Mappale 84	Sub. -
---	--	---	--------

immobile N° 4 di 8	Lastrico solare Via Salvo D'Acquisto Foglio 18	Comune: Pula (CA) N° 3 Mappale 84	Sub. 2
---	---	---	--------

Consulente Tecnico d'Ufficio

5 marzo 2018

Geom. Ignazio Pilia





TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESCUZIONE IMMOBILIARE N°

182/2015

CREDITORE PROCEDENTE: ****srl

Legale Rappresentante:

DEBITORE:

Legale Rappresentante:



N. 27

Pula (CA)

GIUDICE DELLE ESECUZIONE:

DOTT. ENZO LUCHI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Ignazio Pilia

Strada 54 Poggio dei Pini n. 33 Capoterra CA

Premessa: Il sottoscritto Geom. Ignazio Pilia nato a Cagliari il 22/08/1955 e residente in Capoterra Strada 54 Poggio dei Pini n. 33, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cagliari e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cagliari,

nell' udienza del **12 set 2017** veniva nominato nominato dal Giudice dell'Esecuzione **Dott. Enzo Luchi**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa n. **182/2015** del Tribunale di Cagliari.

In tale udienza mi veniva affidato il seguente incarico tecnico :

1. 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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

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

ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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, **quantificando** 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 obblazioni 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;

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. indichi

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;

8. accerti

se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9. ove

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

10. indichi

l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità;

11. 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;

12. 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;

13.acquisisca

informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

14. predisponga

- quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.



Strada 54 Poggio dei Pini, 33
09012 Capoterra CA

Studio Tecnico Geom. Ignazio Pilia
Pec: ignazio.pilia@geopec.it

tel.070725283 fax. 0707731387
cell. 3357480963 ignapil@gmail.com

Successivamente in data: **28 nov 2017** comunicavo al debitore / con Lettera A.R.
e con PEC: la data del primo sopralluogo per il **12/12/2017**

Risposte:

Pignoramento immobiliare:

Il debitore esecutato è:

in persona del legale rappresentante: *****

con sede in **Pula (CA)** Via **N°**

Partita IVA:



I beni oggetto del procedimento esecutivo che si evincono dall'atto di pignoramento immobiliare sono siti nel Comune di **Pula (CA)** e sono composti da:

Immobile 3 Via Salvo D'Acquisto N. **3** **Appartamento** al piano: **Terra**
Censita in C.F. al Foglio **18** Mappale **84** Sub. **-**
Superficie: **mq 138** Categoria: **A/3** Classe: **1** Vani: **6**
Intestato: Proprietà: **1/1** Rendita **€ 260,29**

Immobile 4 Via Salvo D'Acquisto N. **3** **Lastrico solare** al piano: **1°**
Censita in C.F. al Foglio **18** Mappale **84** Sub. **2**
Superficie: **mq 150** Categoria: **-** Classe: **-** Consist: **mq 150**
Intestato: Proprietà: **1/1** Rendita **-**

Quesito n° 1: Verifica della completezza della documentazione.

Agli atti risulta il certificato notarile (dott. Edoardo Lecis) in base al quale, integrato dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, con gli stralci e le visure catastali, si predisponde il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutato:

Immobile 3 Comune di **Pula (CA)** **Via Salvo D'Acquisto** N. **3**
Censita in C.F. al Foglio **18** Mappale **84** Sub. **-**
intestato in visura catastale: Proprietà: **1/1**

Immobile 4 Comune di **Pula (CA)** **Via Salvo D'Acquisto** N. **3**
Censita in C.F. al Foglio **18** Mappale **84** Sub. **2**
intestato in visura catastale: Proprietà: **1/1**



TRASCRIZIONI

		immobili Comune Pula (CA) Foglio 24	Mapp	2223 Sub. 4; 2223 Sub. 12
A)	Trascr. Cagliari il 17/12/1964 R.G. 19079 R.P. 16259	nato a Pula (CA) il 06/04/1942		
° favore:				
° contro:	---			
° titolo:	Atto di Compravendita Cagliari (CA) 03/12/1964			
	Rogito Notaio Anturo Saba, il 03/12/1964			
° immobile:	Terreno Comune: Pula (CA) F° 24 Mapp. 227a mq 7			
° Trascrizione errata	Comune: Pula (CA) F° 24 Mapp. 226a mq 7			
B)	Variazione Catastale Cagliari il -	protocollo n. -		
° Soppressione	Comune: Pula (CA) F° 24 Mapp. 227a mq 7			
° Costituita	Comune: Pula (CA) F° 24 Mapp. 1577 mq 7			
C)	Trascr. Cagliari il 03/05/1996 R.G. 9330 R.P. 6668	nato a Pula (CA) il 25/05/1956		
° favore:				
° contro:	---			
° titolo:	Dichiarazione possesso ultraventennale in Atto. Cagliari (CA) 17/04/1996			
	Rogito Notaio Giovanni Marielli, il 17/04/1996			
° immobile:	Terreno Comune: Pula (CA) F° 24 Mapp. 1578 mq 37			
D)	Trascr. Cagliari il 03/05/1996 R.G. 9330 R.P. 6668	sede: Pula (CA)		
° favore:				
° contro:	nato a Pula (CA) il 06/04/1942			
° titolo:	Atto di Compravendita Cagliari (CA) 17/04/1996			
	Rogito Notaio Giovanni Marielli, il 17/04/1996			
° immobile:	Terreno Comune: Pula (CA) F° 24 Mapp. 1577 mq 7			
E)	Trascr. Cagliari il 03/05/1996 R.G. 9330 R.P. 6668	sede: Pula (CA)		
° favore:				
° contro:	nato a Pula (CA) il 25/05/1956			
° titolo:	Atto di Compravendita Cagliari (CA) 17/04/1996			
	Rogito Notaio Giovanni Marielli, il 17/04/1996			
° immobile:	Terreno Comune: Pula (CA) F° 24 Mapp. 1578 mq 37			
F)	Trascr. Cagliari il 26/02/1992 R.G. 5318 R.P. 4032	sede: Pula (CA)		
° favore:				
° contro:	---			
° titolo:	Atto di Compravendita Cagliari (CA) 31/01/1992			
	Rogito Notaio Giovanni Marielli, il 31/01/1992			
° immobile:	Fabbricato Comune: Pula (CA) F° 24 Mapp. 226 Sub. -			
G)	Trascr. Cagliari il 15/05/1992 R.G. 11763 R.P. 8301	sede: Pula (CA)		
° favore:				
° contro:	---			
° titolo:	Atto di Compravendita Cagliari (CA) 22/04/1992			
	Rogito Notaio Giovanni Marielli, il 22/04/1992			
° immobile:	Fabbricato Comune: Pula (CA) F° 24 Mapp. 225 Sub. -			
		F° 24 Mapp. 951 Sub. -		
		F° 24 Mapp. 952 Sub. -		
		F° 24 Mapp. 953 Sub. -		
B)	Variazione Catastale Cagliari il 09/08/1996	protocollo n. 31/B1		
° Soppressione	Comune: Pula (CA) F° 24 Mapp. 226 Sub. -			
° Costituita	Comune: Pula (CA) F° 24 Mapp. 225 Sub. -			
		F° 24 Mapp. 951 Sub. -		
		F° 24 Mapp. 952 Sub. -		
		F° 24 Mapp. 953 Sub. -		
		F° 24 Mapp. 2223 Sub. 4		
		F° 24 Mapp. 2223 Sub. 12		



TRASCRIZIONI

immobili Comune Pula (CA) Foglio 18 Mapp 84 ; 84 Sub. 2

A) Trascr.	Cagliari il	26/04/1977	R.G.	6837	R.P.	5835
° favore:		nato a	Alghero (SS)	il	30/05/1928	
° contro:	---	nata a	Bono (SS)	il	15/11/1928	
° titolo:	Atto di Compravendita		Cagliari (CA)		31/03/1977	
	Rogito Notaio Anturo Saba, il				31/03/1977	Rep. 38995
° immobile:	Terreno	Comune: Pula (CA)		F° 18	Mapp. 84	mq 368
B) Variazione Catastale	Cagliari il	20/05/1988		protocollo n.	23 / B1	
° Soppressione	Terreno	Comune: Pula (CA)		F° 18	Mapp. 84	
° Costituita	Abitazione	Comune: Pula (CA)		F° 18	Mapp. 84	
C) Variazione Catastale	Cagliari il	04/11/1993		protocollo n.	94 / B1	
° Costituita	Lastico Solare	Comune: Pula (CA)		F° 18	Mapp. 84	Sub. 2
D) Trascr.	Cagliari il	04/02/1994	R.G.	2361	R.P.	1636
° favore:		nato a	Alghero (SS)	il	04/05/1957	
° contro:		nato a	Alghero (SS)	il	30/05/1928	
° titolo:	Atto di Compravendita		Cagliari (CA)		13/01/1994	
	Rogito Notaio Ercole Bartoli, il				13/01/1994	Rep. 52893
° immobile:	Lastico Solare	Comune: Pula (CA)		F° 18	Mapp. 84	Sub. 2
E) Trascr.	Cagliari il	12/02/2004	R.G.	4953	R.P.	3664
° favore:	Atto di Compravendita	nato a	Alghero (SS)	il	26/02/1963	
° contro:		nata a	Cagliari (CA)	il	30/01/1962	
° titolo:		nato a	Alghero (SS)	il	30/05/1928	
		nata a	Bono (SS)	il	15/11/1928	
			Cagliari (CA)		05/02/2004	
	Rogito Notaio Gianmassimo Secchi, il				05/02/2004	Rep. 60939
° immobile:	appartamento	Comune: Pula (CA)		F° 18	Mapp. 84	Sub. --
F) Trascr.	Cagliari il	30/11/2011	R.G.	35445	R.P.	25455
° favore:					sede:	Pula (CA)
° contro:		nato a	Alghero (SS)	il	26/02/1963	
° titolo:	Atto di Compravendita		Cagliari (CA)	il	30/01/1962	
	Rogito Notaio Antonio Galdiero, il				25/11/2011	Rep. 40080
° immobile:	appartamento	Comune: Pula (CA)		F° 18	Mapp. 84	Sub. --
F) Trascr.	Cagliari il	30/11/2011	R.G.	35446	R.P.	25456
° favore:					sede:	Pula (CA)
° contro:		nato a	Alghero (SS)	il	04/05/1957	
° titolo:	Atto di Compravendita		Cagliari (CA)		25/11/2011	
	Rogito Notaio Antonio Galdiero, il				25/11/2011	Rep. 40080
° immobile:	Lastico Solare	Comune: Pula (CA)		F° 18	Mapp. 84	Sub. 2



TRASCRIZIONI

immobili Comune Pula (CA) Foglio 35 Mapp 1563 Sub. 17, 11, 13, 12

A) Trascr.	Cagliari il	02/01/1986	R.G.	Cas.15	R.P.	Art.14
° favore:		nato a Pula (CA)	il	16/04/1965		
° contro:	---					
° titolo:	Atto di Compravendita	Cagliari (CA)		16/12/1985		
	Rogito Notaio Paolo Tardiola, il			16/12/1985	Rep.	4132
° immobile:	fabbricato	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 252		
B) Trascr.	Cagliari il	11/05/1987	R.G.	Cas.10436	R.P.	Art.7553
° favore:		nato a Pula (CA)	il	01/01/1959		
° contro:	---					
° titolo:	Atto di Compravendita	Cagliari (CA)		17/04/1987		
	Rogito Notaio Giovanni Marielli, il			17/04/1987	Rep.	3188
° immobile:	fabbricato	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 122		
C) Trascr.	Cagliari il	27/02/2009	R.G.	5936	R.P.	4333
° favore:	.			sede: Pula (CA)		
° contro:		nato a Pula (CA)	il	16/04/1965		
° titolo:	Atto di Compravendita	Cagliari (CA)		05/02/2009		
	Rogito Notaio Paolo Tardiola, il			05/02/2009	Rep.	35984
° immobile:	fabbricato	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 252		
D) Trascr.	Cagliari il	27/02/2009	R.G.	5937	R.P.	4334
° favore:				sede: Pula (CA)		
° contro:		nato a Pula (CA)	il	01/01/1959		
° titolo:	Atto di Compravendita	Cagliari (CA)		05/02/2009		
	Rogito Notaio Paolo Tardiola, il			05/02/2009	Rep.	35985
° immobile:	fabbricato	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 122		
E) Variazione Catastale	Cagliari il	28/07/2009		protocollo n. 19947		
° Soppressione	Demolizione	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 122		
° Costituita	Area Urbana	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 1469	mq.435	
F) Variazione Catastale	Cagliari il	28/07/2009		protocollo n. 19948		
° Soppressione	Demolizione	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 252		
° Costituita	Area Urbana	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 1470	mq.405	
G) Variazione Catastale	Cagliari il	11/07/2013		protocollo n. 20409		
° Soppressione		Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 1469		
		Pula (CA)	F° 35	Mapp. 1470		
° Costituita	appartamento	Piani S1-T	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 1563	sub. 13
	appartamento	Piano 1°	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 1563	sub. 17
	posto auto		Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 1563	sub. 11
	posto auto		Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp. 1563	sub. 12



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A)	Iscrizione	Cagliari il	25/10/1995	R.G.	25683	R.P.	3714
° favore:	sede:					Milano (MI)	
° contro:	.					sede: Pula (CA)	
° titolo:	Ipoteca volontaria di condizionato di	£ 875.000.000 £ 350.000.000				Iscritta a garanzia del mutuo estinguibile in --,	
	Rogito Notaio Giovanni Marinelli, il		10/10/1995	Rep.	110935		
° immobile:	Alloggio	Comune: Pula (CA)	F° 24	Mapp	2223	Sub. 4	
	Posto auto	Comune: Pula (CA)	F° 24	Mapp	2223	Sub. 12	
B)	Iscrizione	Cagliari il	25/10/1996	R.G.	11283	R.P.	809
° titolo:	Atto restrizione di beni ricevuto il	25/10/1996				, veniva liberato dall'ipoteca	
	Rogito Notaio Giovanni Marinelli, il	25/10/1996	Rep.	11283			
° immobile:	Posto auto	Comune: Pula (CA)	F° 24	Mapp	2223	Sub. 12	
C)	Iscrizione	Cagliari il	12/02/2004	R.G.	4954	R.P.	652
° favore:						sede: Milano (MI)	
° contro:						sede: Pula (CA)	
° titolo:	Ipoteca volontaria di condizionato di	€ 105.000,00 € 70.000,00				Iscritta a garanzia del mutuo estinguibile in --,	
	Rogito Notaio Gianmassimo Secchi, il		06/02/2004	Rep.	60940		
° immobile:	Alloggio	Comune: Pula (CA)	F° 18	Mapp	84	Sub. -	
D)	Iscrizione	Cagliari il	11/09/2009	R.G.	29520	R.P.	5064
° favore:						sede: Cagliari (CA)	
° contro:						sede: Pula (CA)	
° titolo:	Ipoteca volontaria di condizionato di	€ 1.900.000,00 € 950.000,00				Iscritta a garanzia del mutuo estinguibile in --,	
	Rogito Notaio Paolo Tardiola, il		09/09/2009	Rep.	36669		
° immobile:	Alloggio	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp	1563	Sub. 17	
	Posto auto	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp	1563	Sub. 11	
	Alloggio	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp	1563	Sub. 13	
	Posto auto	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp	1563	Sub. 12	
E)	Trascr.	Cagliari il	28/04/2015	R.G.	11086	R.P.	8821
° favore:						sede: Pula (CA)	
° contro:						sede: Pula (CA)	
° titolo:	Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Cagliari	in data 13/04/2015				crone. 2014	
° immobile:	Alloggio	Comune: Pula (CA)	F° 24	Mapp	2223	Sub. 4	
	Posto auto	Comune: Pula (CA)	F° 24	Mapp	2223	Sub. 12	
	Alloggio	Comune: Pula (CA)	F° 18	Mapp	84	Sub. -	
	LastricoSolare	Comune: Pula (CA)	F° 18	Mapp	84	Sub. 2	
	Alloggio	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp	1563	Sub. 17	
	Posto auto	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp	1563	Sub. 11	
	Alloggio	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp	1563	Sub. 13	
	Posto auto	Comune: Pula (CA)	F° 35	Mapp	1563	Sub. 12	



Quesito n° 2: descrizione degli immobili pignorati:

Il giorno 12/12/2017 dalle ore 09.00 alle ore 11.00 in presenza
 del Signor dichiaratosi rappresentante, Vicepresidente
 della ditta: esecutata, che ha ricevuto l'avviso tramite
 Lettera Raccomandata n. 12525658632 -2 del 28/11/2017
 e con PEC: in data: 28/11/2017

il sottoscritto ha proceduto ad effettuare il sopralluogo, che era fissato con il presidente della , che si è reso indisponibile, incaricando il suo vicepresidente Sig. , rilevando quanto segue:

immobile N° 3 di 8 Appartamento

il sottoscritto CTU, si è dotato delle visure catastali e della planimetria catastale, estratte dal catasto di Cagliari, che identificavano l'immobile al

Comune di Pula (CA) Appartamento Foglio 18 Mapp 84 Sub. -
 ed intestato all'esecutato , e corrispondente alle trascrizioni.

L'immobile è situato in via XXV Aprile S.N.C., e non in via Salvo d'Acquisto che è una traversa della via XXV Aprile. Accedendo dalla via Diaz, è la seconda casa sulla destra.

L'immobile in oggetto si trova in stato di indisponibilità da parte dell'esecutato e il sig. non possiede le chiavi di accesso all'alloggio.

L'immobile è in stato di abbandono, e esternamente si presenta come un rudere pronto per la demolizione. È privo di infissi e tutto il complesso è totalmente degradato.

Il sig. dichiara che l'immobile è stato ottenuto dai precedenti proprietari , e che doveva essere demolito, per realizzare un complesso di alloggi, due dei quali erano destinati ai precedenti proprietari .

I precedenti proprietari sono i fratelli:

Ex – proprietario dell'alloggio F° 18 Mapp. 84

: Ex–proprietario del lastriko solare F° 18 Mapp. 84 Sub. 2

Il sig. dichiarava che l'atto di vendita aveva condizioni che non sono state rispettate , in quanto a seguito del fallimento della , non hanno ottenuto quanto pattuito , e i hanno rioccupato l'immobile, e lui stesso ha riorganizzato due stanze sul fondo della proprietà, in cui vive con la figlia.

L'edificio si trova all'ingresso della città; è in zona non distante dal centro cittadino. La zona si caratterizza per la presenza di edifici di nuova realizzazione del tipo unifamiliare plurifamiliare, che presentano ottime rifiniture. L'edificio in oggetto è inserito in un lotto che consente volumetria residua.

L'alloggio è in pessime condizioni, è privo di infissi e di porte interne, e gli impianti sono inefficienti. Gli intonaci interni ed esterni sono ammalorati e scrostati. I pavimenti sono in monocottura ceramica in brutte condizioni. Le tinteggiature sono inesistenti o ammalorate.

Complessivamente l'alloggio si trova in pessimo stato di conservazione.

Le **murature** sono in muro blocco di laterizio portante, paiono sufficientemente solide e ben costruite ed in grado di reggere un'eventuale sopraelevazione. Non si notano segni di cedimenti o filature.

I pavimenti sono in piastrelle di monocottura ceramica.

Le **pareti** sono intonacate.

Il **soffitto** è con altezza m 2,80.

I rivestimenti interni sono inesistenti.

I rivestimenti esterni sono inesistenti.

Gli infissi sono assenti

Il bagno è rivestito con piastrelle e i sanitari in vetrochina.

La **climatizzazione** è inesistente.

Gli **impianti** sono sottotraccia, appaiono non funzionanti.

Il cortile è riservato a giardino e a parcheggio con due cancelli sulla via XXV Aprile.

immobile N° 4 di 8 Lastrico solare

il sottoscritto CTU, si è dotato delle visure catastali e della planimetria catastale, estratte dal catasto di Cagliari, che identificavano l'immobile al

Comune di **Pula (CA)** **Lastrico solare**  Foglio **18** Mapp **84** Sub. **2**
ed intestato all'esecutato, e corrispondente alle trascrizioni.

Il lastrico solare è il solaio di piano terra e nell'intendimento degli ex proprietari doveva essere costruito in piano primo con n° 1 nuovo alloggio.

Attualmente il lastrico solare è inaccessibile in quanto privo di scala di accesso.

Quesito n° 3: Conformità tra dati del bene e dati contenuti nel pignoramento :

I dati contenuti nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e identificano esattamente l'immobile oggetto del pignoramento, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

**Quesito n° 4: Variazioni catastali :**

L'immobile è regolarmente accatastato.

Immobile: 3 Via Salvo D'Acquisto N. 3 **Appartamento** al piano: **Terra**
Indirizzo reale: Via XXV Aprile N. **S.N.C.**

Censita in C.F. al Foglio **18** Mappale **84** Sub. **-**
 Superficie: **mq 138** Categoria: **A/3** Classe: **1** Vani: **6**
 Intestato: Proprietà: **1/1** Rendita **€ 260,29**

L'accatastamento è stato espletato dal **Perito Edile**
 in data: **20/05/1988** Immobile in Comune di: **Pula (CA)**

Immobile: 4 Via Salvo D'Acquisto N. 3 **Lastrico solare** al piano: **1°**
Indirizzo reale: Via XXV Aprile N. **S.N.C.**

Censita in C.F. al Foglio **18** Mappale **84** Sub. **2**
 Superficie: **mq 150** Categoria: **-** Classe: **-** Consist **mq 150**
 Intestato: Proprietà: **1/1** Rendita **-**
 L'accatastamento è stato espletato dal **Geometra**
 in data: **04/11/1993** Immobile in Comune di: **Pula (CA)**

L'accatastamento è fedele.

Quesito n° 5: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

L'immobile risulta in zona urbanistica B di Completamento Residenziale, del PUC alla Tav. 8.1 – Assetto futuro della città di Pula: Area Urbana.

Conformità del bene alle autorizzazioni comunali:

L'immobile è stato edificato in modo abusivo ed è stato sanato a seguito di regolare concessione edilizia in sanatoria.

- 1) Progetto condono edilizio, pratica N° 835/1991; presentata il 25/03/1986 prot. 2642
- 2) Concessione edilizia in sanatoria N° 673 del 09/12/2003

L'immobile è conforme al progetto approvato.



Quesito n° 6: Vendita per lotti:

Immobile: 3 Via Salvo D'Acquisto N. 3 **Appartamento** al piano: **Terra**
Immobile: 4 Via Salvo D'Acquisto N. 3 **Lastrico solare** al piano: **1°**

I due immobili così come si trovano, **sono vendibili per lotti separati**, in quanto l'immobile **4 Lastrico solare**, non essendo parte integrante dell'immobile **3 appartamento** che risulta autonomo; può essere adibito a futura nuova edificazione previa pratica edilizia comunale.

Gli immobili possono costituire due lotti vendibili.

Quesito n° 7: Pignoramento pro quota.

Il pignoramento dell'immobile, è pro quota il proprietario è:

sede in Comune di **Pula (CA)**

Via **Dessì** N° **27** Partita IVA:

Immobile: 3 Via Salvo D'Acquisto N. 3 **Appartamento** al piano: **Terra**
 Censita in C.F. al Foglio **18** Mappale **84** Sub. -
 quota di proprietà: **1/1** quota di pignoramento: **1/1**
 risulta unico proprietario.

Immobile: 4 Via Salvo D'Acquisto N. 3 **Lastrico solare** al piano: **1°**
 Censita in C.F. al Foglio **18** Mappale **84** Sub. **2**
 quota di proprietà: **1/1** quota di pignoramento: **1/1**
 risulta unico proprietario.

Il pignoramento pro quota dell'esecutato, essendo l'esecutato l'unico proprietario, quota di pignoramento: **1/1**

Quesito n° 8: Occupazione dell'immobile:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla ditta ex-proprietaria: , che rivendica la proprietà dell'immobile in quanto l'atto di cessione a favore della , prevedeva la cessione a loro favore di due nuovi alloggi, che non essendo stati consegnati, ritengono l'atto nullo.

Quesito n° 9: Coniuge separato:

L'esecutato; Sede in

Via **Dessì** N° **27** Partita IVA:

Pula (CA)

è proprietario dell' immobile in oggetto per la quota di

L'esecutato essendo persona giuridica, non contempla situazioni coniugali.

Quesito n° 10: Presenza di vincoli: Nessuna presenza di vincoli.

Quesito n° 11: Esistenza di diritti demaniali: Nessun diritto demaniale.

Quesito n° 12: Valore dell'immobile:

Per procedere alla determinazione dell'attuale valore venale dei beni di cui trattasi, ovvero alla quantizzazione dell'importo, che gli stessi assumerebbero se fossero immessi nel libero mercato immobiliare della zona in esame, ritengo adeguato ricorrere al criterio della ricerca del valore di mercato. A tal fine si tiene conto sia di quanto riportato dall'osservatore dei prezzi per immobili della camera di commercio di Cagliari e dell'Agenzia del territorio di Cagliari, sia dei valori degli immobili riportati in riviste specializzate nella vendita di immobili a carattere zonale. Si tiene inoltre conto della posizione, della possibilità di espansione economica dell'immobile pignorato, del suo stato di conservazione e manutenzione. Considerando esclusivamente le superfici calpestabili utilizzabili.

S.U. piano T:	Soggiorno	mq 25,53	Letto	mq 15,66	Letto M	mq 16,39
	Pranzo	mq 18,15	Cucina	mq 10,90	Bagno	mq 10,99
	Disimpegno	mq 14,61				

S.n.R. Piano T: Ripostiglio mq 3,14 Loggiato mq 9,15

Superficie Lastrico Solare	mq 150,75
Superficie a Parcheggio e Giardino	mq 399,25

Superficie Lotto mq 550,00 Superficie Lotto di pertinenza mq 275,00

Superficie Coperta Fabbricato al Piano Terra mq 150,75 S.C.
Superficie Scoperta Fabbricato al Piano Terra mq 399,25 S.Parch.

L'immobile ha una superficie utile calpestabile a piano terra di mq 112,23
una superficie non residenziale di mq 12,29
Complessivamente l'alloggio ha superficie utile calpestabile di mq 112,23
e superficie non residenziale di mq 12,29
ripartita in locali chiusi che sono computati al 60 % mq 12,29
e verande che sono computate al 40%, di mq 0,00
e superficie a giardino e posto auto, si computa al 10 % di mq 399,25

Superficie Raggiungibile NETTA = 112,23

12,29 x 0,60)+(0,00 x 0,40)+(399,25 x 0,10) = 47,30

Totale Superficie NETTA Raggiungibile = mq 159,53

Superficie Raggiungibile LORDA = 150,75

12,29 x 0,60)+(0,00 x 0,40)+(399,25 x 0,10) = 47,30

Totale Superficie LORDA Raggiungibile = mq 198,05

altezza edificio m 3,10 Volume Realizzabile da PUC mc 1.650,00
Volume Esistente mc 467,33 Volume Residuo Realizzabile mc 1.182,68

L'alloggio è stato accatastato in data: **20/05/1988** ed essendo in pessime condizioni, riscontra circa anni: 30 dalla costruzione, stabilendo un coefficiente di vetustà Di 1/3 di punto percentuale all'anno = 0,33% =coefficiente di vetustà 9,94%

Tenendo conto della posizione in zona residenziale, delle pessime condizioni e finiture dell'immobile,

il valore congruo a mq / Lordo, si stima mediamente pari a **€ 1.193,00**

Pertanto il valore dell'immobile sarà:

Tab.1) Valutazione Media				
Prezzo Massimo edifici simili Lordo a mq	€ 1.500,00	Coefficiente di vetustà	Totale Prezzo a mq	Totale Prezzo a mq arrotondato
Prezzo Minimo edifici simili Lordo a mq	€ 1.150,00			
Prezzo Medio Lordo a mq	€ 1.325,00	9,94%	€ 1.193,33	€ 1.193,00

Tab.2) Computo Valutazione edificio considerando il grado di Vetustà					
Tipologia	mq / Lordo		mq	Prezzo medio a mq di edificio con grado di vetustà: 9,94%	Prezzo Totale
Edificio S.U.N.	150,75	100,00%	150,75		
verande S.N.R.	0,00	40,00%	0,00		
Locale S.N.R.	12,29	60,00%	7,37		
cortile	399,25	10,00%	39,93		
Totale Superficie commerciale mq			198,05	€ 1.193,00	€ 236.272,46
Costi per il completamento dell'edificio			intonaci, pavim, bagni, infissi		€ 40.000,00
Prezzo area edificabile residua mq			399,25	€ 300,00	€ 119.775,00
Prezzo Totale					€ 316.047,46

Tab.3) Computo Valutazione edificio considerando il costo di completamento				
Prezzo edificio	mq	158,12	€ 1.500,00	€ 237.186,00
Costi per il completamento dell'edificio		intonaci, pavim, bagni, infissi		€ 40.000,00
Prezzo area edificabile residua mq		399,25	€ 300,00	€ 119.775,00
Prezzo Cortile a giardino e posto auto mq				€ 0,00
Prezzo Totale				€ 316.961,00

Tab.4) Prezzo Medio tra la Valutazione 1 e la Valutazione 2	
Prezzo di cui alla Valutazione 1	€ 316.047,46
Prezzo di cui alla Valutazione 2	€ 316.961,00
PREZZO MEDIO di Valutazione dell'edificio	€ 316.504,23

Considerando la vendita per due lotti**1° Lotto** Edificio esistente + quota di terreno + quota volume – volume esistenteTerreno spettante **mq 199,63**

Volume spettante mc 825,00 -

mc 467,33 = **mc 357,68****2° Lotto** Lastrico solare + quota di terreno + quota volumeTerreno spettante **mq 199,63**

Volume spettante mc 825,00 -

mc 0,00 = **mc 825,00****Tab.5) Computo Valutazione 1° Lotto**

Prezzo edificio appartamento	mq 158,12	€ 1.500,00	€ 237.186,00
Costi per il completamento dell'edificio		intonaci, pavim, bagni, infissi	€ 40.000,00
Prezzo area edificabile residua su mc 357,68	mq 199,63	€ 130,06	€ 25.963,95
Prezzo Cortile a giardino e posto auto mq			€ 0,00
Prezzo Totale			€ 223.149,95

Tab.6) Computo Valutazione 2° Lotto

Prezzo edificio Lastrico solare	mq 150,75	€ 222,00	€ 33.466,50
Costi per il completamento dell'edificio			
Prezzo area edificabile residua su mc 825,00	mq 199,63	€ 300,00	€ 59.887,50
Prezzo Cortile a giardino e posto auto mq			€ 0,00
Prezzo Totale			€ 93.354,00



VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

L'importo della valutazione dell'immobile, deve considerarsi a base d'asta, per cui la determinazione definitiva del valore, subirà un deprezzamento, secondo le seguenti considerazioni:

- 1° svalutazione. Per la condizione del pagamento per contanti, senza alcuna dilazione nel tempo, come avviene nel libero mercato.
- 2° svalutazione. Perché alienazione forzosa, mirata a trovare un acquirente in breve tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, ha tempi e modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore.
- 3° svalutazione. L'aggiudicatario, non ha nel venditore (Tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso.
- 4° svalutazione. L'aspirante acquirente concorre all'acquisto, unicamente con la perizia, senza poter visitare l'immobile, crescendo la cautela nell'offerta.
- 5° svalutazione. Periodo lungo per l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, e può necessitare anche un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa alla consegna del bene stesso;
- 6° svalutazione. L'imposta è pagata sul valore di aggiudicazione, mentre in caso di alienazione volontaria, si paga sul valore dell'immobile, determinato in base ai coefficienti catastali, che sono inferiori rispetto al valore di mercato.
- 7° svalutazione. Possibilità di aste deserte, e rischio nocimento sia al creditore precedente (mancato rientro del credito) e sia all'esecutato (aumento interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altro).
- 8° svalutazione. L'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);

Tutto ciò premesso, e considerato che la perizia riguarda l'intera proprietà, e considerando la tipologia dell'immobile,
Si conferma per l'immobile, una svalutazione pari al **3,00%** del valore;

Tab.7) Prezzo Medio tra la Valutazione 1 e la Valutazione 2

PREZZO MEDIO di Valutazione dell'edificio	€ 316.504,23
Svalutazione per base d'asta Giudiziaria	3,00% € 9.495,13
Prezzo Totale a base d'asta	€ 307.009,10
Prezzo Totale a base d'asta arrotondato	€ 307.000,00

Tab.8) Prezzo Valutazione 1° Lotto

PREZZO MEDIO di Valutazione dell'edificio	€ 223.149,95
Svalutazione per base d'asta Giudiziaria	3,00% € 6.694,50
Prezzo Totale a base d'asta	€ 216.455,45
Prezzo Totale a base d'asta arrotondato	€ 216.450,00

Tab.9) Prezzo Valutazione 2° Lotto

PREZZO MEDIO di Valutazione dell'edificio	€ 93.354,00
Svalutazione per base d'asta Giudiziaria	3,00% € 2.800,62
Prezzo Totale a base d'asta	€ 90.553,38
Prezzo Totale a base d'asta arrotondato	€ 90.550,00



assumendo la valutazione a base d'asta pari a **€ 307.000,00**
diconsi Euro: **trecentosettamila** / 00

Il valore della quota pignorata all'esecutato:

Il valore della quota pignorata è di **1/1** ed è pari a **€ 307.000,00**
diconsi Euro: **trecentosettamila** / 00

1° Lotto assumendo la valutazione a base d'asta pari a **€ 216.450,00**
diconsi Euro: **duecentosedicimila quattrocentocinquanta** / 00

2° Lotto assumendo la valutazione a base d'asta pari a **€ 90.550,00**
diconsi Euro: **novantamilacinquecentocinquanta** / 00

Vedi Tabelle 1), 2), 3), 4), 5).

Avendo assolto il mandato affidatomi rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica, la documentazione fotografica, con gli allegati, la parcella degli Onorari e delle Spese relativi all'incarico svolto.

La presente relazione è stata inviata per tempo alle parti tramite posta raccomandata. Alla data odierna non ho ricevuto note di osservazione.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Cagliari, 05/03/2018

Geom. Ignazio Pilia

