

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

(R.E. 239/2013)

Banca di Credito Sardo S.p.A.

CONTRO

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

G.E. Dott. Stefano Greco

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

C.T.U. Per. Ind. edile Mauro Corbia

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

	ALLEGATI
0	Verbali di sopralluogo
0.a	Verbale di sopralluogo n. 1
0.b	Verbale di sopralluogo n. 2
0.c	Verbale di sopralluogo n. 3
0.d	Verbale di sopralluogo n. 4
1	Documentazione catastale e ipocatastale
1.a	Planimetrie catastali
1.a.a	Planimetria catastale Comune di Senorbì, sez. A, foglio 7, particella 709, sub 1, via A. Manzoni, 7-7/A - "Unità immobiliare urbana n. 1"
1.a.b	Planimetria catastale Comune di Senorbì, sez. A, foglio 7, particella 709, sub 2, via A. Porqueddu, 13 - "Unità immobiliare urbana n. 2"
1.a.c	Planimetria catastale Comune di Senorbì, sez. A, foglio 7, particella 709, sub 3, via A. Porqueddu, 13 - "Unità immobiliare urbana n. 3"
1.a.d	Planimetria catastale Comune di Senorbì, sez. A, foglio 7, particella 709, sub 5, via A. Manzoni, 9 - "Unità immobiliare urbana n. 4"
1.a.e	Planimetria catastale Comune di Senorbì, sez. A, foglio 7, particella 709, sub 6, via A. Manzoni, 9 - "Unità immobiliare urbana n. 5"
1.b	Visure storiche Catasto dei Fabbricati
1.b.a	Visura storica Catasto dei Fabbricati Comune di Senorbì, sez. A, foglio 7, particella 709, sub 1, via A. Manzoni, 7-7/A - "Unità immobiliare urbana n. 1"
1.b.b	Visura storica Catasto dei Fabbricati Comune di Senorbì, sez. A, foglio 7, particella 709, sub 2, via A. Porqueddu, 13 - "Unità immobiliare urbana n. 2"

1.b.c	Visura storica Catasto dei Fabbricati Comune di Senorbì, sez. A, foglio 7, particella 709, sub 3, via A. Porqueddu, 13 - "Unità immobiliare urbana n. 3"
1.b.d	Visura storica Catasto dei fabbricati Comune di Senorbì, sez. A, foglio 7, particella 709, sub 5, via A. Manzoni, 9 - "Unità immobiliare urbana n. 4"
1.b.e	Visura storica Catasto dei Fabbricati Comune di Senorbì, sez. A, foglio 7, particella 709, sub 6, via A. Manzoni, 9 - "Unità immobiliare urbana n. 5"
1.c	Estratto di mappa Catasto dei Terreni
1.d	Visure storiche Catasto dei Terreni
1.d.a	Visura storica Catasto dei Terreni Comune di Senorbì, foglio 7, particella 709 (ex 145/g).
1.d.b	Visura storica Catasto dei Terreni Comune di Senorbì, foglio 7, particella 723 (ex 208/e).
1.e	Ispezioni ipotecarie
2	Documentazione fotografica
2.a	Documentazione fotografica d'insieme
2.b	Documentazione fotografica, foglio 7, particella 709, sub 1 "Unità immobiliare urbana n. 1"
2.c	Documentazione fotografica, foglio 7, particella 709, sub 2 "Unità immobiliare urbana n. 2"
2.d	Documentazione fotografica, foglio 7, particella 709, sub 3 "Unità immobiliare urbana n. 3"
2.e	Documentazione fotografica, foglio 7, particella 709, sub 5 "Unità immobiliare urbana n. 4"

2.f	Documentazione fotografica, foglio 7, particella 709, sub 6 "Unità immobiliare urbana n. 5"
3	Documentazione edilizia/urbanistica
3.a	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: 1° titolo abilitativo concessione di edificare n. 7 del 05.01.1978
3.b	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: 2° titolo abilitativo concessione per la esecuzione di opere n. 25 del 03.04.1980
3.b.a	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: autorizzazione di agibilità parziale riferita al 2° titolo abilitativo concessione per la esecuzione di opere n. 25 del 03.04.1980
3.b.b	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: elaborato grafico 2° titolo abilitativo concessione per la esecuzione di opere n. 25 del 03.04.1980
3.c	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: 3° titolo abilitativo concessione di edificare n. 146 del 23.06.1982
3.c.a	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: elaborato grafico 3° titolo abilitativo concessione di edificare n. 146 del 23.06.1982
3.d	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: 4° titolo abilitativo concessione per la esecuzione di opere n. 38 del 13.06.1988
3.d.a	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: elaborato grafico 4° titolo abilitativo concessione per la esecuzione di opere n. 38 del 13.06.1988

3.e	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: 5° titolo abilitativo concessione n. 40 del 13.04.1989
3.e.a	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: elaborato grafico 5° titolo abilitativo concessione n. 40 del 13.04.1989
3.f	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: 6° titolo abilitativo richiesta di autorizzazione di variante del 09.03.1990 (alla concessione n. 40 del 13.04.1989)
3.g	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: 7° titolo abilitativo concessione n. 38 del 10.09.1990
3.g.a	Unità immobiliari via A. Porqueddu, 13, ang. via A. Manzoni, 7, 7/A, 9, ang. via G. Leopardi, 10: elaborato grafico 7° titolo abilitativo concessione n. 38 del 10.09.1990
3.h	P.U.C. di Senorbi (CA): stralcio N.T.A. e cartografia
4	Rilievo delle unità immobiliari urbane
4.a	"Unità immobiliare urbana n. 1", foglio 7, particella 709, sub 1
4.b	"Unità immobiliare urbana n. 2", foglio 7, particella 709, sub 2
4.c	"Unità immobiliare urbana n. 3", foglio 7, particella 709, sub 3
4.d	"Unità immobiliare urbana n. 4", foglio 7, particella 709, sub 5
4.e	"Unità immobiliare urbana n. 5", foglio 7, particella 709, sub 6
5	Attestati di Prestazione Energetica (APE)
5.a	Attestato di Prestazione Energetica (APE), foglio 7, particella 709, sub 2, via A. Porqueddu, 13 - "Unità immobiliare urbana n. 2"
5.b	Attestato di Prestazione Energetica (APE), foglio 7, particella 709, sub 5, via A. Manzoni, 9 - "Unità immobiliare urbana n. 4"

6	Formazione dei lotti delle unità immobiliari urbane
6.a	"Unità immobiliare urbana n. 1", foglio 7, particella 709, sub 1
7	Quantificazione costi di sanatoria
7.a	Calcolo oneri concessori opere abusive in accertamento di conformità
7.b	Calcolo oblazione e oneri concessori opere abusive rientranti nel condono edilizio

Sommario

PREMESSA: SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI 17

1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE 21

 1.1. "UNITÀ' IMMOBILIARI URBANE N. 1, 2, 3, 4, 5" SITE IN VIA ANTONIO PORQUEDDU, ANGOLO VIA ALESSANDRO MANZONI, ANGOLO VIA GIACOMO LEOPARDI A SENORBI' (CA) (Allegato 1.e) 22

 1.1.1. TRASCRIZIONI 22

 1.1.1.1. TRASCRIZIONE del 4.6.1980, Reg. Gen. n. 10987, Reg. Part. n. 9260; 22

 1.1.2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Allegato 1.e) 23

 1.1.2.1. ISCRIZIONE del 22.7.1980, Reg. Gen. n. 14306, Reg. Part. n. 912; 23

 1.1.2.2. ISCRIZIONE del 23.2.1989, Reg. Gen. n. 5405, Reg. Part. n. 432 bis; 24

 1.1.2.3. TRASCRIZIONE del 2.2.1994, Reg. Gen. n. 2155, Reg. Part. n. 1497; 25

 1.1.2.4. TRASCRIZIONE del 24.1.1995, Reg. Gen. n. 1989, Reg. Part. n. 1257; 26

 1.1.2.5. ISCRIZIONE del 14.4.2000, Reg. Gen. n. 10726, Reg. Part. n. 1987; 27

 1.1.2.6. ISCRIZIONE del 16.11.2012, Reg. Gen. n. 30155, Reg. Part. n. 3317; 28

 1.1.2.7. ISCRIZIONE del 16.11.2012, Reg. Gen. n. 30156, Reg. Part. n. 3318; 29

 1.1.2.8. ISCRIZIONE del 16.11.2012, Reg. Gen. n. 30157, Reg. Part. n. 3319; 30

 1.1.2.9. ISCRIZIONE del 23.11.2012, Reg. Gen. n. 30761, Reg. Part. n. 3382; 32

 1.1.2.10. TRASCRIZIONE del 10.5.2013, Reg. Gen. n. 11595, Reg. Part. n. 9021; 33

2. ACCESSO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI 34

 2.1. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 1" AD USO ARTIGIANALE /COMMERCIALE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 7-7/A IN SENORBI' AL PIANO TERRA 35

 2.2. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 2" AD USO CIVILE ABITAZIONE IN VIA ANTONIO PORQUEDDU CIV. 13 IN SENORBI' AL PIANO PRIMO 44

 2.3. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 3" DESTINATA A SOTTOTETTO E TRASFORMATA IN ABITAZIONE IN VIA ANTONIO PORQUEDDU CIV. 13 IN SENORBI' AL PIANO SECONDO 47

 2.4. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 4" AD USO CIVILE ABITAZIONE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 9 IN SENORBI' AL PIANO PRIMO 50

 2.5. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 5" DESTINATA A LASTRICO SOLARE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 9 IN SENORBI' AL PIANO SECONDO 53

3.	ACCERTAMENTO CONFORMITA' DEL BENE.....	54
3.1.	DATI CATASTALI E CONFINI ATTUALI.....	54
3.1.1.	"Unità immobiliare urbana n. 1", al Catasto dei Fabbricati del Comune di Senorbi, sezione A, foglio 7, particella 1, categoria D/7, rendita € 4.114,00;	54
3.1.2.	"Unità immobiliari urbane n. 2" "Unità immobiliare urbana n. 2", al Catasto dei Fabbricati del Comune di Senorbi, sezione A, foglio 7, particella 2, categoria A/2, classe 6, vani 8, rendita € 557,77;.....	55
3.1.3.	"Unità immobiliare urbana n. 3", al Catasto dei Fabbricati del Comune di Senorbi, sezione A, foglio 7, particella 3, categoria lastrico solare;.....	55
3.1.4.	"Unità immobiliare urbana n. 4", al Catasto dei Fabbricati del Comune di Senorbi, sezione A, foglio 7, particella 5, categoria A/2, classe 6, vani 7,5, rendita € 522,91;	55
3.1.5.	"Unità immobiliare urbana n. 5", al Catasto dei Fabbricati del Comune di Senorbi, sezione A, foglio 7, particella 6, categoria lastrico solare;.....	55
3.2.	CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE.....	55
4.	AGGIORNAMENTI CATASTALI.....	56
5.	UTILIZZO URBANISTICO PREVISTO	60
6.	TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITÀ EDILIZIA.....	60
6.1.	TITOLI ABILITATIVI EDILIZI.....	60
6.2.	CONFORMITÀ EDILIZIA.....	62
6.3.	SANABILITA' ABUSI RICONTRATI.....	65
7.	FORMAZIONE LOTTI.....	70
8.	COMPROPRIETARI.....	71
9.	OCCUPAZIONE IMMOBILE.....	71
10.	PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE.....	72
11.	VINCOLI.....	72
12.	DIRITTI DEMANIALI	73
13.	VALORE DEGLI IMMOBILI E CRITERIO DI STIMA	73
13.1.	"UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 1" AD USO ARTIGIANALE IN VIA ALESSANDRO MANZONI S.N.C. IN SENORBI' AL PIANO TERRA IN USO A [REDACTED] (LOTTO A);.....	74
13.2.	"UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 1" AD USO ARTIGIANALE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 7/A IN SENORBI' AL PIANO TERRA IN USO A [REDACTED] (LOTTO B);.....	76
13.3.	"UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 1" AD USO COMMERCIALE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 7 IN SENORBI' AL PIANO TERRA INUTILIZZATO (LOTTO C);.....	77
13.4.	"UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 2" AD USO RESIDENZIALE IN VIA ANTONIO PORQUEDDU CIV. 13 IN SENORBI' AL PIANO PRIMO IN USO A [REDACTED].....	79
13.5.	"UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 3" DESTINATA A SOTTOTETTO E TRASFORMATA IN ABITAZIONE IN VIA ANTONIO PORQUEDDU CIV. 13 IN SENORBI' AL PIANO SECONDO IN USO A [REDACTED] DI FATTO INUTILIZZATO;.....	80
13.6.	"UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 4" AD USO RESIDENZIALE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 9 IN SENORBI' AL PIANO PRIMO IN USO A [REDACTED].....	81
13.7.	"UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 5" DESTINATA A LASTRICO SOLARE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 9 IN SENORBI' AL PIANO SECONDO IN USO A [REDACTED] MA DI FATTO INUTILIZZATO;.....	83
14.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	84
15.	CONCLUSIONI.....	84

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio al procedimento di esecuzione



immobiliare (R.E. 239/2013):

Banca di Credito Sardo S.p.A.

Rappresentata e difesa dall'Avv. Giorgio Pinna

(Creditore procedente)



(Debitori esecutati)

Premesso



che all'Udienza del 7.11.2014 il sottoscritto Per. Ind. edile Mauro Corbia, nato a Cagliari il 4.1.1966, con studio professionale in Monastir, via Michelangelo n. 42/A, veniva nominato CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, che, dopo il giuramento di rito, venivano posti al CTU i seguenti quesiti:

- 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 depositate, 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'art. 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 risultasse 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 o non regolarmente accatastate;*

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzate 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 al 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; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se 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;

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

11) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*

12) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

13) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*

14) *predisponga - quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati, salvo che l'immobile non rientri tra quelli per cui la legge esclude la necessità dell'attestato.*

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;*

- 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);

- 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 necessario supporto alla vendita;

- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque 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 a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi, quaranta 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- d) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;
- e) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

che quindi, secondo quanto disposto nei precedenti punti b) e c), ha concesso al CTU il termine per l'invio della relazione peritale alle parti del 11.5.2015 (almeno 45 gg. prima dell'udienza fissata per il 26.6.2015). Con istanza di proroga del termine del 21.4.2015, lo scrivente chiedeva all'Ill.mo Giudice 60 giorni di allungamento della data di deposito dell'elaborato peritale. L'Ill.mo Giudice all'udienza del 25.6.2015, accordava al CTU il rinvio dei termini di consegna e fissava l'udienza per il giorno 19.5.2016. Dunque, la nuova data per l'invio della relazione peritale alle parti è fissata per il 4.4.2016 (almeno 45 gg. prima dell'udienza fissata per il 19.5.2016).

Il sottoscritto CTU ha fissato per il giorno:

- 6.2.2015 alle ore 9,00 sul luogo in cui si trova il bene pignorato, via A. Manzoni, 7-7/A, piano terra, in Senorbì, distinto al Catasto dei Fabbricati alla sezione A, foglio 7, particella 709 sub 1, d'ora in poi denominata "Unità immobiliare urbana n. 1";
- 10.2.2015 alle ore 9,00 sul luogo in cui si trova il bene pignorato, via A. Porqueddu, 13, piano primo, in Senorbì, distinto al Catasto dei Fabbricati alla sezione A, foglio 7, particella 709 sub 2, d'ora in poi denominata "Unità immobiliare urbana n. 2";
- 11.2.2015 alle ore 9,00 sul luogo in cui si trova il bene pignorato, via A. Porqueddu, 13, piano secondo, in Senorbì, distinto al Catasto dei Fabbricati alla sezione A, foglio 7, particella 709 sub 3, d'ora in poi denominata "Unità immobiliare urbana n. 3";

- 12.2.2015 alle ore 9,00 sul luogo in cui si trova il bene pignorato, via A. Manzoni, 9, piano primo, in Senorbì, distinto al Catasto dei Fabbricati alla sezione A, foglio 7, particella 709 sub 5, d'ora in poi denominata "Unità immobiliare urbana n. 4";

- 12.2.2015 alle ore 9,00 sul luogo in cui si trova il bene pignorato, via A. Manzoni, 9, piano secondo, in Senorbì, distinto al Catasto dei Fabbricati alla sezione A, foglio 7, particella 709 sub 6, d'ora in poi denominato "Unità immobiliare urbana n. 5",

per dare l'inizio alle operazioni peritali, dandone comunicazione ai debitori tramite raccomandata 1 con prova di consegna del giorno 27.1.2015, numero 052391115409, 052391115410, 052391115421, 052352188201 e 052343258719 e all'avvocato del creditore tramite PEC del 27.1.2015.

Si precisa che il giorno 10.2.2015 il sopralluogo non ha interessato la "Unità immobiliare urbana n. 2" ma bensì la "Unità immobiliare urbana n. 1" mentre il giorno 11.2.2015 il sopralluogo ha interessato oltre che la "Unità immobiliare urbana n. 3" anche la "Unità immobiliare urbana n. 2".

che in data 6.2.2015 alle ore 9,00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali avendo potuto visitare l'interno della "unità immobiliare urbana n. 1" (in uso a [REDACTED] per circa 1/2), alla presenza dell'esecutato [REDACTED]. Il sopralluogo si è concluso nella stessa data presso la "Unità immobiliare urbana n. 1", alle ore 12,45 (Allegato 0.a);

che in data 10.2.2015 alle ore 9,00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali avendo potuto visitare l'interno della "Unità immobiliare urbana n. 1" (in uso a [REDACTED] per circa 1/2), alla presenza dell'esecutore [REDACTED]. Il sopralluogo si è concluso nella stessa data presso la "Unità immobiliare urbana n. 1", alle ore 16,30 (Allegato 0.b);

che in data 11.2.2015 alle ore 9,00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali avendo potuto visitare l'interno delle "Unità immobiliari urbane n. 2 e 3" (in uso a [REDACTED], alla presenza dell'esecutore [REDACTED]. Il sopralluogo si è concluso nella stessa data presso le "Unità immobiliari urbane n. 2 e 3", alle ore 16,30 (Allegato 0.c);

che in data 12.2.2015 alle ore 9,00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali avendo potuto visitare l'interno delle "Unità immobiliari urbane n. 5 e 6" (in uso a [REDACTED], alla presenza dell'esecutore [REDACTED]. Il sopralluogo si è concluso nella stessa data presso le "Unità immobiliari urbane n. 5 e 6", alle ore 16,30 (Allegato 0.d).

Ciò premesso, il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

PREMESSA: SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto CTU, preliminarmente al sopralluogo ha provveduto a compiere le seguenti necessarie operazioni: il giorno 9.1.2015, presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio, Servizi Catastali), ha proceduto all'acquisizione, delle planimetrie catastali e delle visure catastali storiche del Catasto dei Fabbricati (Allegato 1.a-1.b) e il giorno 22.5.2015 ha proceduto all'acquisizione dell'estratto di mappa e delle visure catastali storiche del Catasto dei Terreni (Allegato 1.c-1.d).

Le indagini sono poi proseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senorbi, ove, sulla base della richiesta di accesso agli atti relativi all'immobile in oggetto (comunicata con posta elettronica certificata il 31.12.2014), si è provveduto alla estrazione di copia delle relative pratiche edilizie.

Il Tecnico Comunale incaricato, in data 22.1.2015, ha predisposto e fornito copia fotostatica della seguente documentazione:

- 1) documenti intestati a [REDACTED] e [REDACTED] (Allegati 3);
 - 1° titolo abilitativo - concessione di edificare n. 7 del 5.1.1978 per l'esecuzione di un "laboratorio falegnameria e n. 2 appartamenti" nel lotto di terreno ubicato in via Antonio Porqueddu, angolo via Alessandro Manzoni, angolo via Giacomo Leopardi, distinto al Catasto dei Terreni alla sezione A, foglio 7, particella 723 (ex 145/g) e 723 (ex 208/e), località "Cuccuru e forru", Zona omogenea "B" - Completamento

residenziale" del P.U.C. vigente, in conformità al progetto presentato in data 25.7.1977, Prot. n. 1906 (Allegato 3.a);

- elaborato grafico non reperibile in archivio;

- 2° titolo abilitativo - concessione per la esecuzione di opere n. 25 del 3.4.1980 per l'esecuzione di una "variante al progetto di una falegnameria artigiana e di due appartamenti", in conformità al progetto presentato in data 17.3.1980, Prot. n. 632 (Allegato 3.b);

- elaborato grafico in un'unica tavola rappresentante l'estratto della mappa catastale in scala 1:2000, planimetria in scala 1:200, pianta laboratorio in scala 1:100, pianta piano primo in scala 1:100, prospetti 1, 2, 3 e 4 in scala 1:100, sezione A-B in scala 1:100 e computo delle superfici e dei volumi (Allegato 3.b.b);

- 3° titolo abilitativo - concessione di edificare n. 146 del 23.6.1982 per l'esecuzione di una "recinzione di un'area sulla quale sorge la falegnameria", in conformità al progetto presentato in data 17.6.1982, Prot. n. 146 (Allegato 3.c);

- elaborato grafico in un'unica tavola rappresentante l'estratto della mappa catastale in scala 1:2000, planimetria lotto in scala 1:200, prospetto recinzione con cancello ingresso in scala 1:10, sezione recinzione in scala 1:10 (Allegato 3.c.a);

- 4° titolo abilitativo - concessione per la esecuzione di opere edili n. 38 del 13.6.1988 per l'esecuzione di un "ripostiglio e copertura di una terrazza", in conformità al progetto presentato in data 13.4.1988 (Allegato 3.d);

- elaborato grafico in un'unica tavola rappresentante l'estratto della mappa catastale in scala 1:2000, planimetria lotto in scala 1:200, pianta laboratorio piano terra in scala 1:100, pianta piano primo in scala 1:100, prospettiva in scala 1:100, pianta copertura terrazza in progetto in scala 1:100 e computo delle superfici e dei volumi (Allegato 3.d.a);

- 5° titolo abilitativo - concessione n. 40 del 13.4.1989 per l'esecuzione di un "ampliamento di una falegnameria artigiana", in conformità al progetto presentato in data 31.3.1988 (Allegato 3.e);

- elaborato grafico in un'unica tavola rappresentante l'estratto della mappa catastale in scala 1:2000, pianta piano seminterrato in progetto in scala 1:100, pianta laboratorio in scala 1:100, sezione A-A in scala 1:100, prospetto laterale in scala 1:100, prospettiva e computo delle superfici e dei volumi (Allegato 3.e.a);

- 6° titolo abilitativo - concessione n. 26 del 1990 non reperibile in archivio, è stata rinvenuta soltanto la richiesta di autorizzazione di variante alla concessione n. 40 del 13.4.1989 per l'esecuzione di una "copertura a tetto inclinato, in conformità al progetto presentato in data 9.3.1990 (Allegato 3.f);

- elaborato grafico non reperibile in archivio;

- 7° titolo abilitativo - concessione n. 38 del 10.9.1990 per l'esecuzione di una "variante di copertura con tetto inclinato", in conformità al progetto presentato in data 10.5.1990 (Allegato 3.g);

- elaborato grafico in un'unica tavola rappresentante l'estratto della mappa catastale in scala 1:2000, planimetria pianta copertura (progetto approvato e non realizzato - concessione n. 26 del 1990) in scala 1:200, planimetria pianta copertura (nuovo progetto da realizzare) in scala 1:200, pianta sottotetto (da realizzare) in scala 1:100, sezione A'-A' (progetto approvato e non realizzato - concessione n. 26 del 1990) in scala 1:100, sezione A-A (progetto da realizzarsi) in scala 1:100 e computo delle superfici e dei volumi (Allegato 3.g.a);

2) Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano Urbanistico Comunale e della relativa cartografia; l'unità immobiliare di via Antonio Porqueddu, angolo via Alessandro Manzoni, angolo via Giacomo Leopardi è ricompresa nella zona omogenea "B - Completamento residenziale", (art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione) (Allegato 3.h).

All'interno delle pratiche edilizie soprammenzionate, riguardante l'immobile pignorato, è presente soltanto l'autorizzazione di agibilità del 4.5.1981, riferita alla concessione per la esecuzione di opere n. 25 del 3.4.1980, riguardante il solo locale falegnameria. Mentre non è stato possibile acquisire nessun'altra richiesta né dichiarazione di agibilità per il resto delle unità immobiliari urbane. (Allegato 3.b.a).

Il 25.5.2015 e il 18.6.2015 è stata consultata, per via telematica, la banca dati della Agenzia delle Entrate, al fine di effettuare le ispezioni ipocatastali (con l'ausilio della piattaforma tecnologica "Sister") relative agli immobili in oggetto.

Nelle date del 6.2.2015, del 10.2.2015, del 11.2.2015, del 12.2.2015 è stato effettuato l'accesso ai beni pignorati, in via Antonio Porqueddu, angolo via Alessandro Manzoni, angolo via Giacomo Leopardi (Unità immobiliari urbane n. 1-2-3-4-5), conclusosi con il sopralluogo e la visita all'interno degli immobili. Il sottoscritto esaminava lo stato dei luoghi e compiva le misurazioni necessarie per verificare la reale consistenza delle opere e contestualmente realizzava la documentazione fotografica (Allegati 2).

1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Sulla base della relazione notarile depositata in cancelleria il 9.8.2013 a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Pistilli, contenuta negli atti del fascicolo della procedura esecutiva N.R.G.E.I. 239/2013, il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Di seguito si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni per le unità immobiliari (Unità immobiliari urbane n. 1-2-3-4-5) oggetto del presente procedimento (Allegato 1.e):

1.1. "UNITA' IMMOBILIARI URBANE N. 1, 2, 3, 4, 5" SITE IN VIA ANTONIO PORQUEDDU, ANGOLO VIA ALESSANDRO MANZONI, ANGOLO VIA GIACOMO LEOPARDI A SENORBI' (CA) (Allegato 1.e)

1.1.1. TRASCRIZIONI

1.1.1.1. TRASCRIZIONE del 4.6.1980, Reg. Gen. n. 10987, Reg. Part. n. 9260;

Titolo: atto notarile pubblico a rogito Dott. Arturo Saba Notaio in Cagliari in data 19.5.1980, Rep. n. 231062, Racc. n. 43068, portante compravendita;

A favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1;

Immobili trascritti (Allegato 1.d):

Comune di Senorbi (CA)

Catasto dei Terreni - Foglio 7 - Particella 709 (ex 145/g) - consistenza 1421 mq, derivante da frazionamento n. 6499.F01/1978 in atti dal 25.6.1993;

Catasto dei Terreni - Foglio 7 - Particella 723 (ex 208/e) - consistenza 9, mq derivante da frazionamento del 28.7.1978, n. 6499.F02/1978 in atti dal 28.1.1994.

Descrizione: per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 1.e.

1.1.2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Allegato 1.e)

1.1.2.1. ISCRIZIONE del 22.7.1980, Reg. Gen. n. 14306, Reg. Part. n. 912;

Titolo: atto notarile pubblico a rogito Dott. Arturo Saba Notaio in Cagliari in data 17.6.1980, Rep. n. 231388, portante ipoteca;

A favore: Credito Industriale Sardo - C.I.S. con sede in Cagliari corso Vittorio Emanuele n. 68, proprietario per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

Immobili trascritti (Allegato 1.d):

Comune di Senorbì (CA)

Catasto dei Terreni - Foglio 7 - Particella 709 (ex 145/g) - consistenza 1421 mq;

Descrizione: terreno in località "Cuccuru e Forru" di mq 1421 con tutte le entrostanti costruzioni a piano terreno. Laboratorio artigiano censito al Catasto dei Terreni, foglio 7, particella 709 (ex 145/g) di 1421 mq.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 1.e.

1.1.2.2. ISCRIZIONE del 23.2.1989, Reg. Gen. n. 5405, Reg. Part. n. 432 bis;

Titolo: atto notarile pubblico a rogito Dott. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari in data 14.2.1989, Rep. n. 192348, Racc. n. 12323, portante ipoteca;

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

Immobili trascritti (Allegato 1.d):

Comune di Senorbì (CA)

Catasto dei Terreni - Foglio 7 - Particella 709 (ex 145/g) - consistenza 1421 mq;

Catasto dei Terreni - Foglio 7 - Particella 723 (ex 208/e) - consistenza 9 mq.

Descrizione: l'ipoteca deve iscriversi sull'unità immobiliare sita in Senorbì via

Manzoni n. 6 e precisamente: appartamento sito al piano primo sulla destra per chi guarda, composto da n. 6 vani e accessori. Immobile non ancora censito, mentre l'area sulla quale insiste è censita al Catasto dei Terreni al foglio 7, mappali 709 (145/g) e 723 (208/e).

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 1.e.

1.1.2.3. TRASCRIZIONE del 2.2.1994, Reg. Gen. n. 2155, Reg. Part. n. 1497;

Titolo: atto Giudiziario, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cagliari del 23.12.1993, Rep. n. 2765, portante atto cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare;

A favore: [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

Immobili trascritti (Allegato 1.d):

Comune di Senorbì (CA)

Catasto dei Terreni - Foglio 7 - Particella 709 (ex 145/g) - consistenza 1421 mq;

Catasto dei Terreni - Foglio 7 - Particella 723 (ex 208/e) - consistenza 9 mq.

Descrizione: nel verbale di pignoramento si fa riferimento all'appartamento sito al piano primo, sito sulla destra per chi guarda il fabbricato di cui è parte, composto di sei vani e accessori; coerente a restante parte dei costituenti, via Manzoni, cortile, salvo altri, edificato su area distinta al Catasto dei Terreni, foglio 7, particelle 709 (ex 145/g) e 723 (ex 208/e). L'immobile all'epoca non era ancora censito al N.C.E.U.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 1.e.

1.1.2.4. TRASCRIZIONE del 24.1.1995, Reg. Gen. n. 1989, Reg. Part. n. 1257;

Titolo: atto Giudiziario, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari del 12.1.1995, Rep. n. 66, portante atto cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare;

A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede legale in Roma, codice fiscale 00651990582, proprietaria per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/4;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/4;

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]

proprietaria per la quota di 1/4;

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]

proprietaria per la quota di 1/4;

Immobili trascritti (Allegato 1.d):

Comune di Senorbi (CA).

Catasto dei Terreni - Foglio 7 - Particella 709 (ex 145/g) - consistenza 1421 mq;

Descrizione: nel verbale di pignoramento l'immobile indicato è costituito da un locale commerciale al piano terra, sito in Senorbi, località "Cuccuru e Forru", via Manzoni n. 6, confinante con via Manzoni, proprietà Erriu e strada di nuova formazione, edificato su area distinta al Catasto dei Terreni, foglio 7, particella 709 (ex 145/g). L'immobile all'epoca non era ancora censito al N.C.E.U.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 1.e.

1.1.2.5. ISCRIZIONE del 14.4.2000, Reg. Gen. n. 10726, Reg. Part. n. 1987;

Titolo: atto notarile pubblico a rogito Dott. Arturo Saba Notaio in Cagliari in data 17.6.1980, Rep. n. 231388; portante rinnovazione di ipoteca derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento;

A favore: Credito Industriale Sardo - C.I.S. Ente di Diritto Pubblico con sede in Cagliari, proprietario per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

proprietario per la quota di 1/2;

Immobili iscritti (Allegato 1.d):

Comune di Senorbi (CA)

Catasto dei Terreni - Foglio 7 - Particella 709 (ex 145/g) - consistenza 1421 mq;

Descrizione: terreno in località "Cuccuru e Forru" di mq 1421 con tutte le entrostanti costruzioni a piano terreno ivi erette e da erigere, adibite e da adibirsi a laboratorio artigianale, censito al Catasto dei Terreni, foglio 7, particella 709 (ex 145/g). Formalità di riferimento è la nota di iscrizione del 22.7.1980, Reg. Gen. n.14306, Reg. Part. 912. Restano esclusi dall'ipoteca il lastrico solare e il vano scale che da l'accesso ai piani superiori.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 1.e.

1.1.2.6. ISCRIZIONE del 16.11.2012, Reg. Gen. n. 30155, Reg. Part. n. 3317;

Titolo: atto Giudiziario, Pretura Circondariale di Cagliari del 5.12.1997, Rep. n. 5860, portante ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

A favore: Credito Industriale Sardo - C.I.S. Ente di Diritto Pubblico con sede in Cagliari, proprietario per la quota di 1/1;

Contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] proprietario per la quota di 1/2;

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]

proprietario per la quota di 1/2;

Immobili iscritti (Allegato 1.d):

Comune di Senorbì (CA)

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 1 - categ. D/7;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 2 - categ. A/2;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 3 - categ. Lastrico solare;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 5 - categ. A/2;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 6 - categ. lastrico solare;

Descrizione: Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 1.e.

1.1.2.7. ISCRIZIONE del 16.11.2012, Reg. Gen. n. 30156, Reg. Part. n. 3318;

Titolo: atto Giudiziario, Pretura Circondariale di Cagliari del 14.3.1997, Rep. n. 7724, portante ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

A favore: Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari, codice fiscale 00232340927, proprietaria per la quota di 1/1;

Contro: nato a il codice fiscale proprietario per la quota di 1/2;

nato a il codice fiscale proprietario per la quota di 1/2;

Immobili iscritti (Allegato 1.d):

Comune di Senorbì (CA)

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 1 - categ. D/7;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 2 - categ. A/2;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 3 - categ. Lastrico solare;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 5 - categ. A/2;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 6 - categ. lastrico solare;

Descrizione: Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 1.e.

1.1.2.8. ISCRIZIONE del 16.11.2012, Reg. Gen. n. 30157, Reg. Part. n. 3319;

Titolo: atto Giudiziario, Pretura Circondariale di Cagliari del 14.3.1997, Rep. n. 7740,
portante ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

A favore: Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari, codice fiscale
00232340927, proprietaria per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
proprietario per la quota di 1/2;

Immobili iscritti (Allegato 1.d):

Comune di Senorbi (CA)

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 1 - categ. D/7;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 2 - categ. A/2;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 3 - categ. Lastrico
solare;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 5 - categ. A/2;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 6 - categ. lastrico
solare;

Descrizione: Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 1.e.

1.1.2.9. ISCRIZIONE del 23.11.2012, Reg. Gen. n. 30761, Reg. Part. n. 3382;

Titolo: atto Giudiziario, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cagliari del 11.4.1997, Rep. n. 223, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

A favore: Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari, codice fiscale 00232340927, proprietaria per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

Immobili iscritti (Allegato 1.d):

Comune di Senorbi (CA)

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 1 - categ. D/7;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 2 - categ. A/2;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 3 - categ. Lastrico solare;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 5 - categ. A/2;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 6 - categ. lastrico solare;

Descrizione: Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 1.e.

1.1.2.10. TRASCRIZIONE del 10.5.2013, Reg. Gen. n. 11595, Reg. Part. n. 9021;

Titolo: atto Giudiziario, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari del 10.4.2013, Rep. n. 1864, portante atto cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare;

A favore: Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari, codice fiscale 00232340927, proprietaria per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

Immobili iscritti (Allegato 1.d):

Comune di Senorbì (CA)

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 1 - categ. D/7;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 2 - categ. A/2;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 3 - categ. Lastrico solare;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 5 - categ. A/2;

Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 6 - categ. lastrico solare;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione: Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato 1.e.

Sono state acquisite le planimetrie delle u.i.u., sezione A, foglio 7, particella 709, sub 1, 2, 3, 5, 6 e lo stralcio della mappa catastale terreni del foglio 7, particelle 709 (ex 145/g) e 723 (ex 208/e) (Allegato 1.a, 1.c).

2. ACCESSO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Come indicato in premessa, nelle date del 6.2.2015, 10.2.2015, 11.2.2015 e 12.2.2015, si sono svolti i sopralluoghi nel corso dei quali si sono compiuti i rilievi presso le unità immobiliari site in via Antonio Porqueddu, angolo via Alessandro Manzoni, angolo via Giacomo Leopardi, avendo potuto visitare l'interno dell'immobile, alla presenza degli esecutati. Tale fabbricato appartiene ad un maggiore complesso di cinque unità immobiliari urbane (un locale artigianale/commerciale, due appartamenti, una mansarda e un lastrico solare). Il fabbricato sorge sulle particelle 709 (ex 145/g) e 723 (208/e) del foglio 7 alla sezione A del Catasto dei Terreni di Senorbì (Allegato 1.c, 1.d).

L'intero fabbricato è distinto al Catasto dei Fabbricati alla sezione A, foglio 7, particella 709:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- sub 1 denominata "Unità immobiliare urbana n. 1";

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perito Industriale edile Risso Corina - via Michelangelo 42/A - 09023 Libras - RELAZIONE CTU

Pag. 34 a 34

- sub 2 denominata "Unità immobiliare urbana n. 2";
- sub 3 denominata "Unità immobiliare urbana n. 3";
- sub 5 denominata "Unità immobiliare urbana n. 4";
- sub 6 denominata "Unità immobiliare urbana n. 5";

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
(Allegato 1.b)

Di seguito si riporta la descrizione e la consistenza dei beni oggetto di pignoramento in base a quanto potuto accertare.

2.1. " UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 1" AD USO ARTIGIANALE /COMMERCIALE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 7-7/A IN SENORBI' AL PIANO TERRA.

L'unità immobiliare urbana n. 1 è costituita da un unico livello al piano terra, articolata in due locali adibiti a laboratorio falegnameria, tra loro contigui ma non comunicanti (rispettivamente in uso a [REDACTED] e a [REDACTED] e da un terzo locale, anche esso contiguo, dotato di ingresso autonomo e adibito a locale commerciale di esposizione dei manufatti realizzati nei laboratori falegnameria. Tale complesso immobiliare è sito alla periferia dell'abitato di Senorbì, in via Alessandro Manzoni con ingresso dai civici 7, s.n.c., s.n.c., 7/A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punto Industriale edile Mauro Corbia via Michelangelo, 42/A - 09023 Monastir - RELAZIONE GTU

Pag. 35 a 84

Il civico 7 di via Alessandro Manzoni individua l'ingresso (costituito da una vetrata a due ante scorrevoli in legno) al locale commerciale - esposizione (attualmente inutilizzato). Allo stesso si può accedere anche tramite il portoncino in legno posto di lato e privo di numero civico (Allegato 4.a).

Al locale falegnameria (in uso a [REDACTED]) posto a sinistra del numero civico 7/A di via Alessandro Manzoni (per chi guarda frontalmente l'immobile) si accede attraverso una vetrata a due ante in legno privo di numero civico. Si precisa che a questo locale si può accedere anche dal numero civico 13 della via Antonio Porqueddu, attraverso una vetrata a quattro ante in legno (Allegato 4.a). Il civico 7/A di via Alessandro Manzoni individua l'ingresso (tramite una vetrata a due ante in legno) al locale falegnameria (in uso a [REDACTED]). Si precisa che a questo locale si può accedere anche dal numero civico 10 della via Giacomo Leopardi, attraverso una vetrata a quattro ante in legno (Allegato 4.a).

"Unità immobiliare urbana n. 1"

Il locale artigianale/falegnameria in uso a [REDACTED] ha due accessi: l'accesso carrabile da via Antonio Porqueddu civ. 13 e l'accesso da via Alessandro Manzoni s.n.c. affianco al civ. 7/A.

Il cancello carrabile scorrevole si apre sul cortile pavimentato in calcestruzzo (superficie utile 117,91 mq) e sul giardino (superficie utile 75,81 mq). Nel cortile sono ubicate una tettoia in lamiera grecate a protezione di una caldaia a legna ormai

vetusta (superficie utile 11,86 mq - h_{med} 2,27 m); una tettoia in lastre ondulate (Tipo Eternit) (superficie utile 29,48 mq - h_{med} 2,44 m) e una tettoia in lamiera grecate utilizzata come protezione della cabina di verniciatura e deposito (superficie utile 44,25 mq - h_{med} 3,71 m). Dal cortile e dall'ingresso in via Alessandro Manzoni si accede direttamente al locale falegnameria (superficie utile 166,56 mq - h 3,87 m), e a un locale adibito a conigliera (superficie utile 20,08 mq - h 4,13 m), al locale lucidatura (superficie utile 31,12 mq - h 3,86 m), alla cabina verniciatura (superficie utile 8,04 mq), al locale deposito (superficie utile 46,07 mq - h 3,56 m), al locale adibito a piccionaia (superficie utile 9,13 mq - h_{med} 2,67 m) e al silos trucioli (superficie utile 16,16 mq) in fase di dismissione. Inoltre, sul cortile è posizionata la scala rettilinea di accesso alla "Unità immobiliare urbana n. 2".

La superficie lorda di questa porzione di unità immobiliare urbana (comprensiva di tamponature e di tramezzi) è di:

- 299,68 mq per la parte destinata a locale artigianale;
- 140,37 mq per il cortile ad uso esclusivo;
- 78,64 mq per il giardino ad uso esclusivo;
- 88,41 mq per le tettoie a servizio del locale artigianale.

Il fabbricato ha struttura portante mista in cemento armato e muratura portante; il solaio di interpiano e di copertura è del tipo semi-prefabbricato con travetti in calcestruzzo precompressi e pignatte in laterizio. Le murature portanti sono realizzate

con blocchi multi-camera in calcestruzzo di pomice e in blocchi bicamera in calcestruzzo. I tramezzi sono anch'essi realizzati in blocchi multi-camera in calcestruzzo di pomice e in blocchi bicamera in calcestruzzo; i prospetti sono intonacati e in parte tinteggiati; il cortile è ultimato e pavimentato in calcestruzzo; le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati eccetto il divisorio che separa i due locali falegnameria; i pavimenti dei locali falegnameria e lucidatura sono in calcestruzzo rossastro del tipo industriale, il locale deposito è in mattonelle di gres rosso con lo zoccolino battiscopa sempre in gres rosso, mentre i locali adibiti a conigliera e piccionaia non sono pavimentati; gli infissi di ingresso al locale falegnameria sono delle vetrate in legno a due e tre ante con vetro singolo, cassonetto in legno e serrande in lamiera zincata mentre le finestre sono del tipo a vasistas in legno con vetro singolo; l'infisso d'ingresso al locale adibito conigliera è realizzato con telaio in legno e protetto da rete metallica e la finestra è del tipo a vasistas in legno con vetro singolo; l'infisso d'ingresso al locale deposito è una vetrata in legno (dismessa) a tre ante con vetro singolo, cassonetto in legno e serranda in lamiera zincata mentre le finestre sono del tipo a vasistas in legno con vetro singolo; infine l'infisso d'ingresso al locale adibito a piccionaia e in profilati scatolari e lamiera zincati; l'impianto idrico -sanitario è limitato a pochi punti idrici, è realizzato a vista; l'impianto elettrico è a vista del tipo industriale, non in perfette condizioni.

Si tratta di un locale artigianale connotato da un livello di finiture mediocre e da una dotazione impiantistica minima e di tipo economico.

Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione di questa porzione di unità immobiliare può ritenersi "sufficiente" (Allegato 4.a-2.b).

Il locale artigianale/falegnameria in uso a [REDACTED] ha l'accesso pedonale da via Alessandro Manzoni civ. 9 e quello carrabile da via Giacomo Leopardi civ. 10.

Il cancelletto pedonale e il carrabile scorrevole si aprono sul cortile pavimentato in calcestruzzo (superficie utile 83,71 mq) e sul giardino (superficie utile 200,39 mq). Nel cortile è ubicata una tettoia in lamiere grecate utilizzata come deposito (superficie utile 87,07 mq - h_{med} 3,14 m). Dal cortile si accede direttamente al locale falegnameria (superficie utile 128,10 mq - h 3,87 m), attraverso il quale si raggiunge il locale lucidatura (superficie utile 31,22 mq - h 3,85 m). Inoltre, sul cortile è posizionata la scala rettilinea di accesso alla "Unità immobiliare urbana n. 4".

La superficie lorda di questa porzione di unità immobiliare urbana (comprensiva di tamponature e di tramezzi) è di:

- 173,93 mq per la parte adibita a locale artigianale;
- 89,84 mq per il cortile ad uso esclusivo;
- 208,72 mq per il giardino ad uso esclusivo;
- 87,07 mq per le tettoie a servizio del locale artigianale.

Il fabbricato ha struttura portante mista in cemento armato e muratura portante; il solaio di interpiano e di copertura sono del tipo semi-prefabbricato con travetti in

calcestruzzo precompressi e pignatte in laterizio. Le murature portanti sono realizzate con blocchi multi-camera in calcestruzzo di pomice e in blocchi bicamera in calcestruzzo. I tramezzi sono realizzate in blocchi multi-camera in calcestruzzo di pomice, in blocchi bicamera in calcestruzzo e pareti perimetrali in legno; i prospetti sono soltanto intonacati; il cortile è ultimato e pavimentato in calcestruzzo; le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati (eccetto il divisorio che separa i due locali falegnameria); i pavimenti dei locali falegnameria e lucidatura sono in calcestruzzo rossastro del tipo industriale; gli infissi d'ingresso al locale falegnameria sono delle vetrate in legno a due e quattro ante con vetro singolo, cassonetto in legno e serrande in lamiera zincata mentre le finestre sono del tipo a vasistas in legno con vetro singolo; l'infisso d'ingresso al locale lucidatura è una vetrata in legno a due ante con vetro singolo, mentre il finestrone è del tipo misto, una parte fissa e una parte a vasistas in legno con vetro singolo; l'impianto idrico -sanitario è limitato a pochi punti idrici è realizzato a vista; l'impianto elettrico è a vista del tipo industriale, non in perfette condizioni.

Si tratta di un locale artigianale connotato da un livello di finiture mediocre e da una dotazione impiantistica minima e di tipo economico.

Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione di questa porzione di unità immobiliare può ritenersi "sufficiente" (Allegato 4.a-2).

Da una parte della superficie destinata a falegnameria (e da quelli che erano l'ufficio e il bagno di pertinenza del predetto locale) è stata ricavata un'unità abitativa (in uso al

figlio di [REDACTED]. La stessa ha due accessi: uno pedonabile e uno carrabile (quest'ultimo si apre su un cortile pavimentato in calcestruzzo). L'unità in oggetto è composta di un locale che è stato adibito a sala prove musica, al quale si accede tramite una vetrata in legno a due ante (superficie utile 37,13 mq - h 3,88 m). Questo vano è sormontato da un soppalco (superficie utile 19,44 mq - h 2,05 m) raggiungibile da una scala in legno.

Dalla sala prove musica si accede al disimpegno (superficie utile 2,88 mq - h 3,89 m) sul quale si affacciano la cucina (superficie utile 12,28 mq - h 2,75 m) e il bagno (superficie utile 8,92 mq - h 3,86 m). Nel locale bagno sono stati realizzati due soppalchi: uno con superficie utile 1,56 mq - h 1,13 m e l'altro avente superficie utile 4,54 mq - h 1,13 m.

La superficie lorda di questa porzione di unità immobiliare urbana (comprensiva di tamponature e di tramezzi) è di:

- 69,84 mq per la parte residenziale.

Il fabbricato ha struttura portante mista in cemento armato e muratura portante; il solaio di interpiano e di copertura sono del tipo semi-prefabbricato con travetti in calcestruzzo precompressi e pignatte in laterizio. Le murature portanti sono realizzate con blocchi multi-camera in calcestruzzo di pomice. I tramezzi sono realizzati in mattoni multi-foro di laterizio e le pareti perimetrali in legno; i prospetti sono soltanto intonacati; le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; il pavimento del

locale sala-prove musica è in calcestruzzo rossastro del tipo industriale; i restanti pavimenti sono in mattonelle di gres monocottura con lo zoccolino battiscopa in gres monocottura; le pareti della cucina sono rivestite in compensato di legno e il controsoffitto è anch'esso realizzato con compensato di legno; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in monocottura per un'altezza che varia da 1,40 m a 1,60 m; le porte interne sono di legno massello; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e sono dotati di sportelloni ad una o due ante anch'essi in legno; l'impianto idrico-sanitario e elettrico sono del tipo sottotraccia; il bagno è dotato di lavabo, wc con scarico a cassetta sospesa e piatto doccia con box in alluminio e tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria; l'impianto elettrico è provvisto di interruttori, deviatori, pulsanti etc., placche e scatole di derivazione;

Si tratta di una abitazione connotata da un livello di finiture mediocre e da una dotazione impiantistica minima e di tipo economico.

Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione di questa porzione di unità immobiliare può ritenersi "sufficiente" (Allegato 4.a-2).

Il locale commerciale/sala esposizione inutilizzato ha due accessi pedonali: uno da via Alessandro Manzoni civ. 7 e l'altro senza numero civico, confinante con il numero 7/a.

Entrambi gli accessi al locale attraversano un cortile (superficie utile 65,63 mq) pavimentato in calcestruzzo e non delimitato da muretti; il primo consente di accedere oltrepassando una vetrata in legno a due ante scorrevoli (con vetro singolo); il secondo

oltrepassa un ingresso costituito da un portoncino in legno a un'anta, posto a una quota di circa 70 cm dal piano del cortile (accessibile tramite una scaletta con pianerottolo che dà accesso anche ai locali artigianali.). L'unità immobiliare in parola è composta da un locale esposizione (superficie utile 69,33 mq - h 2,70 m), da un vano disimpegno (superficie utile 1,84 mq - h 2,70 m) e da un bagno (superficie utile 3,83 mq - h 2,70 m). Inoltre sono di pertinenza del locale commerciale delle aiuole (superficie utile 24,03 m) ubicate all'angolo tra via Forqueddu e via Manzoni.

La superficie lorda di questa porzione di unità immobiliare urbana (comprensiva di tamponature e di tramezzi) è di:

- 84,78 mq per la parte adibita a locale commerciale;
- 67,24 mq per il cortile ad uso esclusivo;
- 25,63 mq per aiuole ad uso esclusivo.

Il fabbricato ha struttura portante mista in cemento armato e muratura portante; il solaio di copertura è del tipo semi-prefabbricato con travetti in calcestruzzo precompressi e pignatte in laterizio. Le murature portanti sono realizzate con blocchi multi-camera in calcestruzzo di pomice. I tramezzi sono in mattoni multi-foro di laterizio; i prospetti sono intonacati e tinteggiati; il cortile è ultimato e pavimentato in calcestruzzo; le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in mattonelle di gres monocottura con lo zoccolino battiscopa in gres monocottura; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in monocottura per un'altezza di circa

2,20 m; le porte interne sono di legno massello e a soffietto in pvc; i serramenti esterni sono delle vetrate in legno con vetro singolo (quattro sono quadri fissi e due sono a due ante scorrevoli) prive di oscuranti con soglie in marmo; l'impianto idrico-sanitario e elettrico sono del tipo sottotraccia; il bagno è dotato di lavabo, wc con scarico a cassetta sospesa e bidet e tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria; l'impianto elettrico è provvisto di interruttori, deviatori, pulsanti etc., placche, scatole di derivazione, illuminazione e quadro elettrico.

Si tratta di un locale commerciale connotato da un livello di finiture discreto e da una dotazione impiantistica di tipo medio.

Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi "discreto" (Allegato 4.a-2).

2.2. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 2" AD USO CIVILE ABITAZIONE IN VIA ANTONIO PORQUEDDU CIV. 13 IN SENORBI' AL PIANO PRIMO.

L'immobile pignorato è sito alla periferia dell'abitato di Senorbi, in via Antonio Porqueddu civ. 13 al piano primo (Allegato 4.b).

"Unità immobiliare urbana n. 2"

Il fabbricato destinato a civile abitazione in uso a [REDACTED] ha l'accesso pedonale da via Antonio Porqueddu civ. 13.

Dal cancelletto pedonale (che si apre sull'ingresso - superficie utile 21,98 mq - pavimentato in calcestruzzo) si accede alla scala rettilinea in cemento armato che conduce alla veranda-ingresso (superficie utile 35,66 mq) del piano primo. La veranda (il cui ingresso è costituito da un portoncino in legno) si affaccia su un lungo corridoio diviso in due parti: corridoio 1 (superficie utile 15,85 mq - h 2,91 m) e corridoio 2 (superficie utile 7,70 mq - h 2,90 m). Dal corridoio 1 (riprendendo le indicazioni dell'elaborato grafico di cui all'allegato 4.b) si accede: al soggiorno (superficie utile 32,59 mq - h 2,90 m), alla cucina (superficie utile 23,77 mq - h 2,90 m), al bagno 2 (superficie utile 7,45 mq - h 2,90+2,72 m); dal corridoio 2 (riprendendo le indicazioni dell'elaborato grafico di cui all'allegato 4.b) si accede alla camera da letto 1 (superficie utile 18,58 mq - h 2,90 m), alla camera da letto 2 (superficie utile 22,22 mq - h 2,90 m), al bagno 1 (superficie utile 8,79 mq - h 2,90+2,75 m), alla camera da letto 3 (superficie utile 13,20 mq - h 2,90 m) e, infine, alla terrazza scoperta 1 (superficie utile 27,66 mq). Dalla cucina e dal bagno 2 ci si immette su una terrazza chiusa (superficie utile 30,00 mq - h_{med} 2,93 m). All'interno della terrazza chiusa è ubicato un ripostiglio (superficie utile 2,16 mq - h 2,75 m). Inoltre dalla terrazza chiusa si accede alla terrazza scoperta 2 (superficie utile 39,95 mq).

La superficie lorda di questa di unità immobiliare urbana (comprensiva di tamponature e di tramezzi) è di:

- 24,64 mq per l'ingresso ad uso esclusivo;
- 204,36 mq per la parte residenziale;

- 38,15 mq per la parte non residenziale;

- 73,02 mq per le terrazze ad uso esclusivo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato ha struttura portante mista in cemento armato e muratura portante; il solaio di interpiano e di copertura sono del tipo semi-prefabbricato con travetti in calcestruzzo precompressi e pignatte in laterizio e una parte in travi lamellari e tavolato in legno. Le murature portanti sono realizzate con blocchi multi-camera in calcestruzzo di pomice. I tramezzi sono realizzati in mattoni multi-foro di laterizio; i prospetti sono intonacati e tinteggiati, eccetto alcune parti; le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in mattonelle di gres monocottura con lo zoccolino battiscopa in gres monocottura esclusi quelli dei bagni che sono in parquet; la terrazza 2 non è pavimentata e ha il manto impermeabile a vista mentre la terrazza 1 è pavimentata con mattonelle di gres monocottura con lo zoccolino battiscopa in gres monocottura; le pareti del bagno 2 sono rivestite con piastrelle in monocottura per un'altezza di circa 2,80 m; le pareti del bagno 1 sono rivestite con piastrelle in monocottura per un'altezza di circa 2,20 m; la scala esterna è rivestita in granito grigio con parapetto in legno e muratura; il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è in legno massello non blindato, mentre le porte interne sono in legno massello; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera nelle camere da letto e vetro singolo nei restanti infissi e tutti sono dotati di avvolgibili in pvc; le soglie e i davanzali sono in marino; l'impianto idrico-sanitario e elettrico sono del tipo sottotraccia; il bagno 1 è dotato di lavabo, wc con scarico a cassetta sospesa, bidet e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per informazioni alle Marche Civiche - via Michelangelo 42/A - 00123 Monterotondo - RELAZIONE C.T.U.

Pag. 46 a 84

piatto doccia con box in alluminio e tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria; il bagno 2 è dotato di lavabo, wc con scarico a cassetta sospesa, bidet, piatto doccia con box in alluminio e vasca e tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria; l'impianto elettrico è provvisto di interruttori, deviatori, pulsanti etc., placche, scatole di derivazione e quadro elettrico; l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è del tipo misto con pompe di calore, fan coil e termosifoni abbinati a una caldaia (vetusta) a legna.

Si tratta di un'abitazione di tipo civile connotata da un livello di finiture discreto e da una dotazione impiantistica di tipo economico.

Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi "buono" (Allegato 4.b-2.c).

2.3. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 3" DESTINATA A SOTTOTETTO E TRASFORMATA IN ABITAZIONE IN VIA ANTONIO PORQUEDDU CIV. 13 IN SENORBI' AL PIANO SECONDO.

L'immobile pignorato è sito alla periferia dell'abitato di Senorbì, in via Antonio Porqueddu civ. 13 al piano secondo (Allegato 4.c).

"Unità immobiliare urbana n. 3"

Il fabbricato destinato a sottotetto e trasformato in abitazione in uso a [REDACTED] [REDACTED] di fatto inutilizzato ha accesso pedonale da via Antonio Porqueddu civ. 13.

Dalla scala semi-rettilinea, in cemento armato, posta sulla veranda-ingresso al piano primo, si giunge alla terrazza scoperta 1 (superficie utile 35,20 mq) del piano secondo. Dal portoncino (che si apre sulla terrazza) si accede direttamente al soggiorno (superficie utile 28,84 mq - h_{med} 1,63 m); dal soggiorno ci si immette al separato vano cucina (superficie utile 22,57 mq - h_{med} 1,40 m) e al disimpegno (superficie utile 1,98 mq - h_{med} 2,37 m). A destra del disimpegno è ubicato il bagno 1 (superficie utile 12,38 mq - h_{med} 1,40 m), a sinistra c'è la camera da letto 1 (superficie utile 17,36 mq - h_{med} 1,60 m); di fronte al disimpegno insiste la camera da letto 2 (superficie utile 24,53 mq - h_{med} 1,60 m). La camera da letto 2 ha il bagno padronale (superficie utile 3,55 mq - h_{med} 2,28 m); dal bagno padronale si accede alla terrazza scoperta 2 (superficie utile 22,46 mq).

La superficie lorda di questa unità immobiliare urbana (comprensiva di tamponature e di tramezzi) è di:

- 126,02 mq per la parte residenziale;
- 61,28 mq per la parte non residenziale.

Il fabbricato ha struttura portante mista in cemento armato e muratura portante; il solaio di interpiano e di copertura è del tipo semi-prefabbricato con travetti in calcestruzzo precompressi e pignatte in laterizio. Il solaio di copertura è protetto da

manto impermeabile e tegole in laterizio. Le murature portanti sono realizzate con blocchi multi-camera in calcestruzzo di pomice. I tramezzi sono realizzati in mattoni multi-foro di laterizio; i prospetti sono intonacati e tinteggiati eccetto alcune parti; le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in mattonelle di gres porcellanato con lo zoccolino battiscopa in gres monocottura; le terrazze sono pavimentate con mattonelle di gres porcellanato con lo zoccolino battiscopa in gres monocottura; le pareti del bagno 1 sono rivestite con piastrelle in monocottura per un'altezza che varia da 2,00 a 0,90 m; le pareti del bagno padronale sono rivestite con piastrelle in monocottura per un'altezza di circa 2,20 m; la scala esterna è rivestita in cotto e priva di parapetto; il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è in legno massello non blindato; alcune porte interne sono del tipo tamburato, altre sono vetrate; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera con disegno all'inglese e sono dotati di persiane in legno ad alette orientabili; l'impianto idrico-sanitario ed elettrico sono del tipo sottotraccia; il bagno 1 è dotato di lavabo, wc con scarico a zaino, bidet e vasca e tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria; il bagno padronale è dotato di lavabo, wc con scarico a cassetta sospesa, bidet, piatto doccia con box in alluminio e tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria; l'impianto elettrico è provvisto di interruttori, deviatori, pulsanti etc., placche, scatole di derivazione e quadro elettrico; l'impianto di riscaldamento è del tipo misto con termosifoni abbinati a una caldaia (vetusta) a legna.

Si tratta di un sottotetto trasformato in abitazione connotato da un livello di finiture buone e da una dotazione impiantistica di tipo medio.

Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi "buono" (Allegato 4.c-2.d).



2.4. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 4" AD USO CIVILE ABITAZIONE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 9 IN SENORBI' AL PIANO PRIMO.

L'immobile pignorato è sito alla periferia dell'abitato di Senorbi, in via Alessandro Manzoni civ. 9 al piano primo (Allegato 4.d).

"Unità immobiliare urbana n. 4"

Il fabbricato destinato a civile abitazione in uso a [REDACTED] ha l'accesso pedonale in via Alessandro Manzoni civ. 9 e quello carrabile in via Giacomo Leopardi civ. 10.

Dal cancelletto pedonale e dal cancello carrabile scorrevole (che si apre su un cortile pavimentato in calcestruzzo) si accede alla scala rettilinea in cemento armato che conduce alla veranda-ingresso (superficie utile 35,06 mq - h 2,92) del piano primo. La veranda (il cui ingresso è costituito da un portoncino in legno) immette al vano soggiorno (superficie utile 46,98 mq - h 2,90 m); dal soggiorno si accede al vano cucina (superficie utile 23,89 mq - h 2,90 m), al bagno (superficie utile 7,27 mq - h 2,87+2,75 m) e al disimpegno 1 (superficie utile 5,75 mq - h 2,90 m). A destra del disimpegno 1 si

accede alla camera da letto 1 (superficie utile 18,44 mq - h 2,90 m) e al disimpegno 2 (superficie utile 3,16 mq - h 2,90 m) il quale a sua volta immette alla camera da letto 2 (superficie utile 11,06 mq - h 2,90 m) e alla camera da letto 3 (superficie utile 10,28 mq - h 2,88 m). A sinistra del disimpegno 1 insiste il ripostiglio 1 (superficie utile 8,24 mq - h 2,95 m) e la camera da letto 4 (superficie utile 13,53 mq - h 2,86 m). Dalla cucina e dalle camere da letto 3 e 4 si immette sulla parte coperta della terrazza 1 (tale terrazza è composta da una parte coperta - avente superficie utile 43,27 mq - h_{med} 2,79 m - e da una parte scoperta - avente superficie utile superficie utile 13,52 mq -). All'interno di tale terrazza è ubicato un ripostiglio 2 (superficie utile 2,88 mq - h 2,24 m). Sempre dalle camere da letto 3 e 4 si accede a una veranda coperta 2 (superficie utile 5,22 mq).

La superficie lorda di questa di unità immobiliare urbana (comprensiva di tamponature e di tramezzi) è di:

- 171,85 mq per la parte residenziale;
- 43,97 mq per la parte non residenziale;
- 60,37 mq per le terrazze ad uso esclusivo.

Il fabbricato ha struttura portante mista in cemento armato e muratura portante; il solaio di interpiano e di copertura sono del tipo semi-prefabbricato con travetti in calcestruzzo precompressi e pignatte in laterizio. Le murature portanti sono realizzate con blocchi multi-camera in calcestruzzo di pomice. I tramezzi sono realizzati in mattoni multi-foro di laterizio; i prospetti sono intonacati e tinteggiati soltanto in

alcune parti; le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati (eccetto il ripostiglio 1); i pavimenti sono in mattonelle di gres monocottura con lo zoccolino battiscopa in gres monocottura (eccetto il ripostiglio 1 che è privo di massetto e pavimento); la terrazza coperta 1, la terrazza scoperta e la veranda coperta 2 sono pavimentate con mattonelle di gres monocottura con lo zoccolino battiscopa in gres monocottura; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in monocottura per un'altezza di circa 2,70 m; la veranda-ingresso non è pavimentata; la scala esterna è priva di rivestimento; il parapetto in legno e muratura interessa la veranda ingresso, mentre la scala è priva di parapetto; il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è in legno massello non blindato, mentre le porte interne sono di legno massello; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e tutti sono dotati di avvolgibili in pvc; le soglie e i davanzali sono in marmo; l'impianto idrico-sanitario e elettrico sono del tipo sottotraccia; il bagno è dotato di lavabo, wc con scarico a cassetta sospesa, bidet, piatto doccia con box in alluminio, vaschetta lavapanni e lavatrice e tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria; l'impianto elettrico è provvisto di interruttori, deviatori, pulsanti etc., placche, scatole di derivazione e quadro elettrico; l'impianto di riscaldamento è del tipo misto, i termosifoni sono abbinati a una caldaia (vetusta) a legna mentre la stufa a pellet è indipendente.

Si tratta di un'abitazione di tipo civile connotata da un livello di finiture buone e da una dotazione impiantistica di tipo medio.

Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi "buono" (Allegato 4.d-2.e).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.5. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 5" DESTINATA A LASTRICO SOLARE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 9 IN SENORBY' AL PIANO SECONDO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile pignorato è sito alla periferia dell'abitato di Senorbì, in via Alessandro Manzoni civ. 9 al piano secondo (Allegato 4.e).

"Unità immobiliare urbana n. 5"

Il lastrico solare (inaccessibile) in uso a [REDACTED] non è altro che il solaio orizzontale di copertura del piano primo che ha l'accesso pedonale in via Alessandro Manzoni civ. 9 e quello carrabile da via Giacomo Leopardi civ. 10.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale (che indica una scala a "L" rettilinea"), dalla veranda-ingresso è impossibile raggiungere il lastrico solare perché non è mai stata realizzata la scala di accesso (nonostante la legittimazione a realizzarla in forza della concessione n. 38 del 10.9.1990, la quale indica una scala a chiocciola). Dal piano secondo, in uso a [REDACTED] è potuto verificare quali siano le condizioni del lastrico solare in parola. Si è accertato che lo stesso è protetto da una serie di strati che sono stati posati nel seguente ordine: strato impermeabile con guaina bituminosa; strato isolante in polistirene espanso estruso; strato separatore in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tessuto non tessuto; strato di protezione in pietrisco. Il lastrico solare ha una superficie utile di 173,57 mq, e una superficie lorda di 185,82 mq.

Il piano di calpestio del lastrico solare non è altro che la copertura del piano primo; si tratta di un solaio del tipo semi-prefabbricato con travetti in calcestruzzo precompressi e pignatte in laterizio.

Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione del lastrico solare può ritenersi "buono" (Allegato 4.e-2.f).

3. ACCERTAMENTO CONFORMITA' DEL BENE

3.1. DATI CATASTALI E CONFINI ATTUALI

Per le "Unità immobiliari urbane n. 1, 2, 3, 4, 5" di via Antonio Porqueddu, angolo via Alessandro Manzoni, angolo via Giacomo Leopardi, i confini attuali delle particelle 709 (ex 145/g) e 723 (ex 208/e), sezione A, del foglio 7 del Comune di Senorbì cui sorge l'intero fabbricato, sono: particelle 983 e 1018, sezione A, del foglio 7 (Allegato 1.c, 1.d.a).

In base alla documentazione catastale attuale, gli immobili pignorati sono così individuati:

3.1.1. "Unità immobiliare urbana n. 1", al Catasto dei Fabbricati del Comune di

Senorbì, sezione A, foglio 7, particella 1, categoria D/7, rendita € 4.114,00;

3.1.2. "Unità immobiliari urbane n. 2" "Unità immobiliare urbana n. 2", al Catasto dei Fabbricati del Comune di Senorbì, sezione A, foglio 7, particella 2, categoria A/2, classe 6, vani 8, rendita € 557,77;

3.1.3. "Unità immobiliare urbana n. 3", al Catasto dei Fabbricati del Comune di Senorbì, sezione A, foglio 7, particella 3, categoria lastrico solare;

3.1.4. "Unità immobiliare urbana n. 4", al Catasto dei Fabbricati del Comune di Senorbì, sezione A, foglio 7, particella 5, categoria A/2, classe 6, vani 7,5, rendita € 522,91;

3.1.5. "Unità immobiliare urbana n. 5", al Catasto dei Fabbricati del Comune di Senorbì, sezione A, foglio 7, particella 6, categoria lastrico solare;

Le "Unità immobiliari urbane n. 1, 2, 3, 4, 5" pignorate sono tutte intestate alla ditta:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
proprietà per 500/1000;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 500/1000.

3.2. CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE

I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione catastale attuale dei beni oggetto del presente procedimento. Solo si mette in evidenza che gli

indirizzi, indicati nell'atto di pignoramento e nelle visure catastali, non corrispondono alla situazione reale. Pertanto, si precisano quali sono gli attuali indirizzi:

- "Unità immobiliare urbana n. 1", Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 1 - via Alessandro Manzoni, 7-7/A e non via Guglielmo Marconi;
- "Unità immobiliare urbana n. 2", Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 2 - via Antonio Porqueddu, 13 e non via Guglielmo Marconi;
- "Unità immobiliare urbana n. 3", Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 3 - via Antonio Porqueddu, 13 e non via Guglielmo Marconi;
- "Unità immobiliare urbana n. 4", Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 5 - via Alessandro Manzoni, 9 e non via Guglielmo Marconi;
- "Unità immobiliare urbana n. 5", Catasto dei Fabbricati - Sezione A - Foglio 7 - Particella 709 - sub 6 - via Alessandro Manzoni, 9 e non via Guglielmo Marconi.

4. AGGIORNAMENTI CATASTALI

I beni pignorati risultano accatastati; si rimarca, tuttavia, che esistono alcune divergenze fra le planimetrie catastali e le planimetrie dello stato attuale, che di seguito si elencano:

- "Unità immobiliare urbana n. 1", nella planimetria catastale del piano terra:

- non è stata indicata la tettoia di mq 32,31 ubicata lungo il confine con ditta diversa;
- non è stata indicata la tettoia di mq 13,78 ubicata lungo la parete con l'ingresso alla conigliera;
- non è stata indicata la tettoia di mq 44,25 ubicata lungo la parete del locale deposito;
- non è stata indicata la tettoia di mq 87,07 ubicata lungo la parete dei locali residenziali, parallelamente alla via Giacomo Leopardi;
- non è stato indicato il locale piccionaia di mq 9,13 ubicato lungo la parete del locale lucidatura;
- non è stata indicata la cabina di verniciatura di mq 8,04 ubicata lungo la parete del locale deposito;
- non è stato indicato il locale sala prove musica di mq 37,13 con relativo soppalco di mq 19,44 e scala di accesso a quest'ultimo;
- non è stato indicato il locale cucina di mq 12,28, il locale disimpegno di mq 2,88, il locale bagno di mq 8,92 e i due soppalchi, uno da mq 1,56 e uno da mq 4,54. In luogo di questi sono stati censiti un locale ufficio, un antibagno e un bagno di dimensioni ridotte;
- non è stata indicata la scaletta di ingresso e il pianerottolo che conduce ai locali falegnameria e al locale esposizione;

- non è stato indicato il muro divisorio che suddivide in due parti quasi uguali il locale falegnameria e il locale lucidatura;

- è stato indicato un numero di vasistas superiore a quelli realmente realizzati nel locale falegnameria;

- non sono stati indicati i vasistas nel locale deposito;

- è stata indicata un'apertura nel locale lucidatura che di fatto non esiste;

- non è stato indicato il vasistas del locale disimpegno e una vetrata del locale esposizione;

- è stata indicata un'altezza netta di 4,00 m anziché quella reale di 3,87 m (Allegato 1.a.a).

- "Unità immobiliare urbana n. 2", nella planimetria catastale del piano primo:

- non è stata indicata la tettoia chiusa di mq 30,00 ubicata lungo il muro perimetrale della cucina e dei bagni 1 e 2;

- non è stato indicato il ripostiglio ricavato all'interno della tettoia chiusa di mq 2,16;

- non è stata indicata parte della terrazza scoperta 2 di mq 39,95 che insiste in corrispondenza del locale deposito al piano terra;

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- la scala rettilinea di accesso a "L" al piano secondo ha forma e ubicazione differenti;

- è stata indicata un'altezza netta di 4,00 m anziché quella reale di 2,90 m (Allegato 1.a.b).

- "Unità immobiliare urbana n. 3", nella planimetria catastale del piano secondo:

- non è stato indicato il sottotetto (attualmente suddiviso e di fatto utilizzato come civile abitazione anche se non abitabile per via delle altezze nette non conformi) ma bensì un lastrico solare di mq 194,00 che non corrisponde all'impronta del piano sottostante (Allegato 1.a.c);

- "Unità immobiliare urbana n. 4", nella planimetria catastale del piano primo:

- non è stata indicata la terrazza coperta 1 di mq 43,27 ubicata lungo il muro perimetrale della cucina, bagno, ripostiglio 1 e camera da letto 4 e del bagno 1;

- non è stata indicata la veranda coperta 2 di mq 5,22 ubicata lungo il muro perimetrale della camera da letto 3 e 4;

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- la scala rettilinea di accesso a "L" al piano secondo ha forma e ubicazione diversa;

- è stata indicata un'altezza netta di 4,00 m anziché quella reale di 2,90 m (Allegato 1.a.d).

- "Unità immobiliare urbana n. 5", nella planimetria catastale del piano secondo:

- non è stato indicato correttamente il lastrico solare di mq 194, perché attualmente è privo della scala rettilinea a "L" di collegamento. Inoltre, è stata rappresentata una porzione di solaio che di fatto non esiste (Allegato 1.a.e).

Pertanto, si resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per un eventuale aggiornamento delle planimetrie catastali.

5. UTILIZZO URBANISTICO PREVISTO

Nello strumento urbanistico vigente (PUC) le unità immobiliari pignorate ricadono in zona omogenea "B, completamente residenziale". Si allega copia delle norme tecniche di attuazione del PUC (art. 4) e lo stralcio della relativa cartografia attualmente in vigore (Allegato 3.h).

6. TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITÀ EDILIZIA

6.1. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

La verifica della conformità edilizia è stata eseguita confrontando lo stato attuale con gli elaborati di progetto allegati ai relativi titoli abilitativi; si è accertato che sono stati rilasciati i titoli abilitativi che di seguito si riportano (elencati in ordine cronologico);

- 1° titolo abilitativo - concessione di edificare n. 7 del 5.1.1978 per l'esecuzione di un "laboratorio falegnameria e n. 2 appartamenti", in conformità al progetto presentato in data 25.7.1977, Prot. n. 1906 (Allegato 3.a);

- 2° titolo abilitativo - concessione per la esecuzione di opere n. 25 del 3.4.1980 per l'esecuzione di una "variante al progetto di una falegnameria artigiana e di due appartamenti", in conformità al progetto presentato in data 17.3.1980, Prot. n. 632 (Allegato 3.b);

- 3° titolo abilitativo - concessione di edificare n. 146 del 23.6.1982 per l'esecuzione di una "recinzione di un'area sulla quale sorge la falegnameria", in conformità al progetto presentato in data 17.6.1982, Prot. n. 146 (Allegato 3.c);

- 4° titolo abilitativo - concessione per la esecuzione di opere edili n. 38 del 13.6.1988 per l'esecuzione di un "ripostiglio e copertura di una terrazza", in conformità al progetto presentato in data 13.4.1988 (Allegato 3.d);

- 5° titolo abilitativo - concessione n. 40 del 13.4.1989 per l'esecuzione di un "ampliamento di una falegnameria artigiana", in conformità al progetto presentato in data 31.3.1988 (Allegato 3.e);

- 6° titolo abilitativo - concessione n. 26 del 1990 non reperibile in archivio, è stata rinvenuta soltanto la richiesta di autorizzazione di variante alla concessione n. 40 del 13.4.1989 per l'esecuzione di una "copertura a tetto inclinato, in conformità al progetto presentato in data 9.3.1990 (Allegato 3.f);

- 7° titolo abilitativo - concessione n. 38 del 10.9.1990 per l'esecuzione di una "variante di copertura con tetto inclinato", in conformità al progetto presentato in data 10.5.1990 (Allegato 3.g);

All'interno delle pratiche edilizie soprammenzionate, riguardante l'intero fabbricato pignorato, è presente l'autorizzazione di agibilità, datata 4.5.1981, riferita al solo locale falegnameria (di cui alla concessione per la esecuzione di opere n. 25 del 3.4.1980). Per la restante parte delle unità immobiliari oggetto di pignoramento non è presente alcuna dichiarazione di agibilità (Allegato 3.b.a).

6.2. CONFORMITÀ EDILIZIA

In seguito al sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare pignorata non risulta conforme ai titoli abilitativi di cui al paragrafo che precede. In dettaglio sono stati riscontrati i seguenti abusi:

"Unità immobiliare urbana n. 1"¹ (Allegato 4.a)

- realizzazione di tettoia di 11,86 mq lungo due lati del locale adibito a conigliera, avente larghezza inferiore a 2,50 metri (che non determina volume), ubicata a una distanza superiore a 2,00 m dal confine col corpo stradale;

¹ Si precisa che sulla base del 5° titolo abilitativo - concessione n. 40 del 13.4.1989 - era prevista la realizzazione di un piano seminterrato in corrispondenza del locale esposizione che non è stato realizzato.

- realizzazione di tettoia di 32,30 mq per una altezza media di 2,44 m, posizionata lungo il confine posteriore, avente larghezza superiore a 2,50 metri (che determina volume pari a 78,81 mc), ubicata a una distanza inferiore a 4,00 m dal confine posteriore;

- realizzazione di tettoia di 44,25 mq per una altezza media di 3,71 m, ubicata lungo la parete del locale lucidatura dove è ubicata la cabina di verniciatura, avente larghezza superiore a 2,50 metri (che determina un volume pari a 164,17 mc), ubicata a una distanza inferiore a 4,00 m dal confine posteriore;

- realizzazione di tettoia di 87,07 mq per una altezza media di 3,14 m lungo la via G. Leopardi, avente larghezza superiore a 2,50 metri (che determina un volume pari a 273,40 mc), ubicata a una distanza inferiore a 2,00 m dal confine col corpo stradale;

- realizzazione di locale adibito a piccionaia di 10,90 mq per una altezza di 2,87 m che determina un volume pari a 31,28 mc;

- realizzazione di ampliamento del locale adibito a conigliera di 3,86 mq per una altezza di 4,12 m che determina un volume pari a 15,90 mc;

- realizzazione di ampliamento del locale deposito di 3,55 mq per una altezza di 3,76 m che determina un volume pari a 13,35 mc;

- frazionamento del locale falegnameria e del locale lucidatura con realizzazione di una muratura in blocchi di calcestruzzo.

"Unità immobiliare urbana n. 2" (Allegato 4.b):

- realizzazione di una terrazza chiusa con finestroni, adiacente alla cucina e ai bagni e comunicante con le terrazze scoperte, di 34,79 mq per una altezza di 3,03 m, che determina un volume pari a 105,41 mc;

- realizzazione di ampliamento della terrazza di 33,02 mq che determina un aumento della superficie complessiva pari a 19,81 mq.

“Unità immobiliare urbana n. 3” (Allegato 4.c):

- realizzazione di un sottotetto destinato a civile abitazione di 126,02 mq per una altezza di 0,44 m (data dalla differenza fra l'altezza massima consentita di 7,50 m e l'altezza rilevata dallo scrivente di 7,94 m) che determina un volume pari a 55,45 mc.²

“Unità immobiliare urbana n. 4” (Allegato 4.d):

- ampliamento di tettoia oltre il limite di larghezza di 2,50 m, avente superficie complessiva di 44,57 mq per una altezza di 2,89 m che determina un volume pari a 128,81.

“Unità immobiliare urbana n. 5”³ (Allegato 4.e)

² Da tale volume va detratta una parte del volume assentito pari a 126,09 per un'altezza 0,12 m, che determina un volume pari a 15,13. Pertanto, il volume abusivo è di 40,32 mc.

³ Si precisa che sulla base del 7° titolo abilitativo - concessione n. 38 del 10.9.1990 era prevista la realizzazione di due sottotetti, terrazze e scale a chiocciola di accesso, in corrispondenza delle “Unità

- non sono stati commessi abusi.

Inoltre, le "Unità immobiliari urbane n. 1, 2, 3, 4, 5" hanno in comune le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, diversa ubicazione delle aperture (finestre, portefinestre e vetrate) e diversi rapporti aero-illuminanti;

- divergenza fra le misure previste in progetto e quelle rilevate dallo scrivente. Si tratta di variazioni, la maggior parte delle quali, rientrano nella "tolleranza del 2%". Lo scrivente CTU ha comunque ritenuto di dover ricalcolare il volume rilevato per confrontarlo col volume assentito e individuare con maggiore precisione il volume abusivo.

6.3. SANABILITA' ABUSI RISCONTRATI

Lo scrivente CTU ha accertato che i predetti abusi edilizi non sono stati sanati.

Riguardo agli interventi edilizi appresso elencati:

immobiliari urbane n. 2, 3" che per quanto riguarda l'abitazione in uso a [REDACTED] Unità immobiliare n. 3) non è stato realizzato. Pertanto, è rimasto un lastrico solare con la possibilità di richiedere una nuova autorizzazione per la realizzazione del sottotetto.

"Unità immobiliare urbana n. 1" (Allegato 4.a)

- realizzazione di tettoia di 11,86 mq lungo due lati del locale adibito a conigliera, avente larghezza inferiore a 2,50 metri (che non determina volume), ubicata a una distanza superiore a 2,00 m dal confine col corpo stradale;

- realizzazione di locale adibito a piccionaia di 10,90 mq per una altezza di 2,87 m che determina un volume pari a 31,28 mc;

- realizzazione di ampliamento del locale adibito a conigliera di 3,86 mq per una altezza di 4,12 m che determina un volume pari a 15,90 mc;

- realizzazione di ampliamento del locale deposito di 3,55 mq per una altezza di 3,76 m che determina un volume pari a 13,35 mc;

- frazionamento del locale falegnameria e del locale lucidatura mediante realizzazione di una muratura in blocchi di calcestruzzo.

"Unità immobiliare urbana n. 2" (Allegato 4.b):

- realizzazione di ampliamento della terrazza di 33,02 mq valutata per il 60% (ai fini del calcolo degli oneri concessori) che determina un aumento della superficie complessiva pari a 19,81 mq.

"Unità immobiliare urbana n. 4" (Allegato 4.d):

- ampliamento di tettoia oltre il limite di larghezza di 2,50 m, avente superficie complessiva di 44,57 mq per una altezza di 2,89 m che determina un volume pari a 128,81.

Inoltre, le "Unità immobiliari urbane n. 1, 2, 3, 4" hanno in comune le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, diversa ubicazione delle aperture (finestre, portefinestre e vetrate) e diversi rapporti aero-illuminanti;

- differenza fra le misure previste in progetto e quelle rilevate dallo scrivente. Si tratta di variazioni, la maggior parte delle quali, rientrano nella "tolleranza del 2%";

sulla scorta del disposto normativo di cui agli artt. 36 e 46, comma 5, DPR 380/01 l'aggiudicatario delle unità immobiliari pignorate potrà presentare, entro il termine legislativamente previsto, domanda di permesso di costruire in sanatoria (o accertamento di conformità). Tali opere, infatti, risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia che vigeva al tempo della loro realizzazione e risultano altresì conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente. Può dirsi, pertanto, che il presupposto della c.d. "doppia conformità" sia rispettato.

I costi per la richiesta dell'accertamento di conformità ammontano a 1.528,77 € in misura doppia per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (Allegato 7.a).

Riguardo agli interventi edilizi appresso elencati:



"Unità immobiliare urbana n. 1" (Allegato 4.a)

- realizzazione di tettoia di 32,30 mq per una altezza media di 2,44 m, posizionata lungo il confine posteriore, avente larghezza superiore a 2,50 metri (che determina volume pari a 78,81 mc), ubicata a una distanza inferiore a 4,00 m dal confine;



- realizzazione di tettoia di 44,25 mq per una altezza media di 3,71 m, ubicata lungo la parete del locale lucidatura dove è ubicata la cabina di verniciatura, avente larghezza superiore a 2,50 metri (che determina un volume pari a 164,17 mc), ubicata a una distanza inferiore a 4,00 m dal confine posteriore, per la quale è prevista la demolizione come meglio precisato di seguito;

- realizzazione di tettoia di 87,07 mq per una altezza media di 3,14 m lungo la via G. Leopardi, avente larghezza superiore a 2,50 metri (che determina un volume pari a 273,40 mc), ubicata a una distanza inferiore a 2,00 m dal confine col corpo stradale, per la quale è prevista la demolizione, come meglio precisato di seguito;



"Unità immobiliare urbana n. 2" (Allegato 4.b):

- realizzazione di una terrazza chiusa con finestroni, adiacente alla cucina e ai bagni e comunicante con le terrazze scoperte, di 34,79 mq per una altezza di 3,03 m che determina un volume pari a 105,41 mc.



"Unità immobiliare urbana n. 3" (Allegato 4.c):



- realizzazione di un sottotetto destinato a civile abitazione di 126,02 mq per una altezza di 0,44 m (data dalla differenza fra l'altezza massima assentita di 7,50 m e l'altezza rilevata dallo scrivente di 7,94 m) che determina un volume pari a 55,45 mc dal quale va detratto parte del volume assentito, pari a 126,09 per un'altezza 0,12 m, che determina un volume pari a 15,13. Pertanto, il volume abusivo è di 40,32 mc.

Considerato che il limite di volume condonabile previsto per legge è del 25% del volume originario e che, ad ogni modo, non deve superare i 250 mc, lo scrivente CTU ritiene di dover indicare quali opere possono essere demolite e quali sanate nel rispetto dei limiti sopra indicati. Gli unici volumi condonabili sono:

- tettoia al piano terra di mc 78,81;
- terrazza chiusa al piano primo di mc 105,41;
- sottotetto destinato a civile abitazione di mc 40,32;

sulla scorta della norma di cui all'art. 40, comma 6, Legge 47/1985 e successive modificazioni, gli interventi edilizi sopra elencati sono sanabili in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

I costi per la richiesta del condono edilizio ammontano a 20.450,50 € per l'oblazione e 3.332,08 € per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (Allegato 7.b).

7. FORMAZIONE LOTTI

Il complesso immobiliare pignorato denominato "Unità immobiliare urbana n. 1" è divisibile nei termini appresso specificati.

Si ritiene opportuno il frazionamento in lotti: le superfici ottenute, nel mercato immobiliare della zona d'interesse, certamente sarebbe più agevole alienarle.

Pertanto, si propone la suddivisione in tre lotti (Allegato 6.a):

- LOTTO A di mq 629,08 ad uso artigianale comprese le pertinenze;
- LOTTO B di mq 629,40 ad uso artigianale comprese le pertinenze;
- LOTTO C di mq 177,65 ad uso commerciale comprese le pertinenze.

Il frazionamento richiederà che si eseguano dei lavori edili per rendere agibili le due unità immobiliari ad uso artigianale (lavori che, oltre al costo per materiali e manodopera, comporteranno spese tecniche - per la progettazione, per la direzione lavori, sicurezza e così via -)

Pertanto, si resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per un eventuale progetto di frazionamento e cambio di destinazione d'uso.

Per quanto riguarda le "Unità immobiliari urbane n. 2, 3, 4, 5" si ritiene che il frazionamento in lotti più piccoli non sia opportuno perché si ricaverrebbero delle unità immobiliari aventi dimensioni tali da risultare poco "appetibili" nel mercato

immobiliare della zona d'interesse. Pertanto, a giudizio dello scrivente, possono essere vendute nello stato di fatto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. COMPROPRIETARI

Le "Unità immobiliari urbane n. 1, 2, 3, 4, 5" pignorate sono tutte intestate alla ditta:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
proprietà per 500/1000;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 500/1000. (Allegato 1a, 1b, 1c).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il sottoscritto, in occasione del sopralluogo, ha potuto constatare che:

- la "Unità immobiliare urbana n. 1" pignorata è attualmente occupata da [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] figlio di [REDACTED] mentre il locale
esposizione è inutilizzato;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- la "Unità immobiliare urbana n. 2" pignorata è attualmente occupata dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] e dai figli [REDACTED] e [REDACTED]

- la "Unità immobiliare urbana n. 3" pignorata non è attualmente occupata;

- la "Unità immobiliare urbana n. 4" pignorata è attualmente occupata dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] e dai figli [REDACTED] e [REDACTED]

- la "Unità immobiliare urbana n. 5" pignorata non è attualmente occupata;

10. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Le "Unità immobiliari urbane n. 1, 2, 3, 4, 5" pignorate non sono state assegnate al coniuge separato.

11. VINCOLI

Le "Unità immobiliari urbane n. 1, 2, 3, 4, 5" pignorate non risultano sottoposte a vincoli.

12. DIRITTI DEMANIALI

Le "Unità immobiliari urbane n. 1, 2, 3, 4, 5" pignorate non risultano soggette a diritti demaniali.

13. VALORE DEGLI IMMOBILI E CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili si è adottato il metodo di stima cosiddetto comparativo, comunemente definito "a valore di mercato"⁴. Si è proceduto al reperimento di una serie di valori che, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche, della zona di ubicazione, dello stato di conservazione degli immobili, della condizione di agibilità o meno, ecc., esprima un valore attendibile di vendita che, applicato alle unità immobiliari in oggetto, fornisca il valore medio commerciale degli stessi. Le indagini sul mercato immobiliare di Senorbì - che lo scrivente ha condotto sia attraverso la consultazione dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia mediante ricerca presso alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di interesse - consentono di attribuire agli immobili di via Antonio Porqueddu, angolo via Alessandro Manzoni e angolo via Giacomo Leopardi (tenuto conto del livello di finiture presenti, della vetustà degli stessi e della

⁴ "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" autore Graziano Castello edito dalla Wolters Kluwer Italia S.r.l. 2013

piena proprietà) un valore unitario ottenuto mediando i valori raccolti, adeguati con i coefficienti di vetustà, di ambienti accessori etc., tali da attribuire alle superfici con diverse destinazioni d'uso il prezzo più probabile di mercato.

In merito alla determinazione dell'estensione della superficie commerciale si è proceduto nei termini appresso specificati:

13.1. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 1" AD USO ARTIGIANALE IN VIA ALESSANDRO MANZONI S.N.C. IN SENORBI' AL PIANO TERRA IN USO A [REDACTED] (LOTTO A):

- per la parte destinata a locale artigianale si è considerata la superficie lorda nella misura del 100% di 299,68 mq;
- per la parte destinata a cortile ad uso esclusivo si è considerata la superficie lorda nella misura del 10% di 140,37 mq;
- per la parte destinata a giardino ad uso esclusivo si è considerata la superficie lorda nella misura del 10% di 78,64 mq;
- per le parti destinate a tettoie a servizio del locale artigianale si è considerata la superficie lorda nella misura del 33% di 44,16 mq; tuttavia, posto che una delle tettoie in parola non risulta sanabile e, pertanto, andrà demolita, tale superficie verrà considerata come cortile ad uso esclusivo nella misura del 10% di 44,25 della superficie lorda;

Pertanto, la superficie commerciale o convenzionale è la seguente:

- per la parte artigianale è pari a 299,68 mq;
- per la parte destinata a cortile ad uso esclusivo è pari a 14,04 mq;
- per la parte destinata a giardino ad uso esclusivo è pari a 7,86 mq;
- per la parte destinata a tettoie ad uso esclusivo è pari a 14,57 mq;
- per la parte destinata a cortile ad uso esclusivo è pari a 4,43 mq.

Si attribuisce alla piena proprietà dell'immobile artigianale pignorato una valutazione desumibile dal seguente calcolo:

340,58 mq (superficie commerciale complessiva) x 504,00 €/mq (valore unitario medio)
= 171.652,32 €;

171.652,32 € (valore commerciale finale);

- a dedurre 7.000,00 € (importo dei lavori occorrenti per la realizzazione di antibagno e bagno per rendere agibile il locale artigianale);
- a dedurre 1.600,00 € (importo dei lavori occorrenti per la demolizione della tettoia);
- a dedurre 1.500,00 € (importo per spese tecniche).

Pertanto, il valore di stima è pari a:

161.552,32 € arrotondabili a 161.550,00 € (centosessantunomilacinquecentocinquanta Euro).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13.2. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 1" AD USO ARTIGIANALE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 7/A IN SENORBI' AL PIANO TERRA IN USO A [REDACTED] (LOTTO B):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- per la parte destinata a locale artigianale si è considerata la superficie lorda nella misura del 100% di 243,77 mq;

- per la parte destinata a cortile ad uso esclusivo si è considerata la superficie lorda nella misura del 10% di 89,84 mq;

- per la parte destinata a giardino ad uso esclusivo si è considerata la superficie lorda nella misura del 2% di 208,72 mq;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- per le parti destinate a tettoia a servizio del locale artigianale si è considerata la superficie lorda nella misura del 33% di 87,07 mq; tuttavia, posto che la tettoia in parola non risulta sanabile e, pertanto, andrà demolita, tale superficie verrà considerata come cortile ad uso esclusivo nella misura del 10% di 87,07 della superficie lorda;

Pertanto, la superficie commerciale o convenzionale è la seguente:

- per la parte artigianale è pari a 243,77 mq;

- per la parte destinata a cortile ad uso esclusivo è pari a 8,99 mq;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Porto Industriale ex Ite Hanno Cortina via Michelangelo, 42/A - 09023 Monastir - RELAZIONE CVU

Pag. 76 a 84

- per la parte destinata a giardino ad uso esclusivo è pari a 4,17 mq;

- per la parte destinata a cortile ad uso esclusivo è pari a 8,71 mq;

Si attribuisce alla piena proprietà dell'immobile artigianale pignorato una valutazione desumibile dal seguente calcolo:

265,64 mq (superficie commerciale complessiva) x 504,00 €/mq (valore unitario medio)
= 133.882,56 €;

133.882,56 € (valore commerciale finale);

- a dedurre 2.000,00 € (importo dei lavori occorrenti per la demolizione pareti in legno, scala in legno, soppalco in legno, struttura soppalco in ferro e ripristino ufficio);

- a dedurre 1.600 € (importo dei lavori occorrenti per la demolizione della tettoia);

- a dedurre 1.500,00 € (importo per spese tecniche).

Pertanto, il valore di stima è pari a:

128.782,56 € arrotondabili a 128.780,00 € (centoventottomilasettecentottanta Euro).

13.3. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 1" AD USO COMMERCIALE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 7 IN SENORBI' AL PIANO TERRA INUTILIZZATO (LOTTO C):

- per la parte destinata a locale commerciale si è considerata la superficie lorda nella misura del 100% di 84,78 mq;

- per la parte destinata a cortile ad uso esclusivo si è considerata la superficie lorda nella misura del 10% di 67,24 mq;

- per la parte destinata ad aiuole ad uso esclusivo si è considerata la superficie lorda nella misura del 10% di 25,63 mq.

Pertanto, la superficie commerciale o convenzionale è la seguente:

- per la parte commerciale è pari a 84,78 mq;

- per la parte destinata a cortile ad uso esclusivo è pari a 6,72 mq;

- per la parte destinata ad aiuole ad uso esclusivo è pari a 2,56 mq.

Si attribuisce alla piena proprietà dell'immobile commerciale pignorato una valutazione desumibile dal seguente calcolo:

$94,06 \text{ mq (superficie commerciale complessiva)} \times 567,00 \text{ €/mq (valore unitario medio)}$
 $= 53.332,02 \text{ €}$

53.332,02 € (valore commerciale finale);

- a dedurre 1.500,00 € (importo per spese tecniche).

Pertanto, il valore di stima è pari a:

51.832,02 € arrotondabili a **51.830,00 €** (cinquantunomilaottocentotrenta Euro).

13.4. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 2" AD USO RESIDENZIALE IN VIA ANTONIO PORQUEDDU CIV. 13 IN SENORBI' AL PIANO PRIMO IN USO A [REDACTED]

- per la parte destinata a al cortiletto d'ingresso ad uso esclusivo si è considerata la superficie lorda nella misura del 10% di 24,64 mq;

- per la parte residenziale si è considerata la superficie lorda nella misura del 100% di 204,36 mq;

- per la parte non residenziale si è considerata la superficie lorda nella misura del 50% di 38,15 mq;

- per la parte destinata a terrazze ad uso esclusivo si è considerata la superficie lorda nella misura del 15% di 73,02 mq.

Pertanto, la superficie commerciale o convenzionale è la seguente:

- per la parte destinata a cortiletto d'ingresso ad uso esclusivo è pari a 2,46 mq;

- per la parte residenziale è pari a 204,36 mq;

- per la parte non residenziale è pari a 19,08 mq;

- per la parte destinata a terrazze ad uso esclusivo è pari a 10,95 mq.

Si attribuisce alla piena proprietà dell'immobile residenziale pignorato una valutazione desumibile dal seguente calcolo:

236,85 mq (superficie commerciale complessiva) x 801,00 €/mq (valore unitario medio)
= 189.716,85 €

189.716,85 € (valore commerciale finale);

- a dedurre 1.500,00 € (importo per spese tecniche).

Pertanto, il valore di stima è pari a:

188.216,85 € arrotondabili a 188.210,00 € (centottantottomiladuecentodieci Euro).

13.5. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 3" DESTINATA A SOTTOTETTO E TRASFORMATA IN ABITAZIONE IN VIA ANTONIO PORQUEDDU CIV. 13 IN SENORBI' AL PIANO SECONDO IN USO A [REDACTED] DI FATTO INUTILIZZATO:

- per la parte residenziale si è considerata la superficie lorda nella misura del 100% di 126,02 mq;

- per la parte destinata a terrazze ad uso esclusivo si è considerata la superficie lorda nella misura del 15% di 61,28 mq.

Pertanto, la superficie commerciale o convenzionale è la seguente:

- per la parte residenziale è pari a 126,02 mq;

- per la parte destinata a terrazze ad uso esclusivo è pari a 9,19 mq.



Si attribuisce alla piena proprietà dell'immobile non residenziale pignorato una valutazione desumibile dal seguente calcolo:

135,21 mq (superficie commerciale complessiva) x 324,00 €/mq (valore unitario medio)
= 43.808,04 €

43.808,04 € (valore commerciale finale);

- a dedurre 1.500,00 € (importo per spese tecniche).

Pertanto, il valore di stima è pari a:

42.308,04 € arrotondabili a 42.300,00 € (quarantaduemilatrecento Euro).



13.6. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 4" AD USO RESIDENZIALE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 9 IN SENORBI' AL PIANO PRIMO IN USO A

[REDACTED]
- per la parte residenziale si è considerata la superficie lorda nella misura del 100% di 171,85 mq;

- per la parte non residenziale si è considerata la superficie lorda nella misura del 50% di 43,97 mq;



- per la parte destinata a tettoia a servizio della residenza si è considerata la superficie lorda nella misura del 33% di 44,57 mq;

- per la parte destinata a terrazza ad uso esclusivo si è considerata la superficie lorda nella misura del 15% di 15,80 mq.

Pertanto, la superficie commerciale o convenzionale è la seguente:

- per la parte residenziale è pari a 171,85 mq;

- per la parte non residenziale è pari a 21,98 mq;

- per la parte destinata a tettoia è pari a 14,71 mq;

- per la parte destinata a terrazza ad uso esclusivo è pari a 2,37 mq.

Si attribuisce alla piena proprietà dell'immobile residenziale pignorato una valutazione desumibile dal seguente calcolo:

210,91 mq (superficie commerciale complessiva) x 801,00 €/mq (valore unitario medio)
= 168.938,91 €

168.938,91 € (valore commerciale finale);

- a dedurre 800,00 € (importo dei lavori occorrenti per l'ultimazione del ripostiglio 1);

- a dedurre 1.500,00 € (importo per spese tecniche).

Pertanto, il valore di stima è pari a:

166.638,91 € arrotondabili a 166.630,00 € (centosessantaseimilaseicentotrenta Euro).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13.7. "UNITÀ IMMOBILIARE URBANA N. 5" DESTINATA A LASTRICO SOLARE IN VIA ALESSANDRO MANZONI CIV. 9 IN SENORBI' AL PIANO SECONDO IN USO A [REDACTED] MA DI FATTO INUTILIZZATO:

- per l'intera parte destinata a lastrico solare si è considerata la superficie lorda nella misura del 100% di 185,82 mq.

Pertanto, la superficie commerciale o convenzionale è la seguente:

- per l'intera parte destinata a lastrico solare è pari a 185,82 mq.

Si attribuisce alla piena proprietà dell'immobile lastrico solare pignorato una valutazione desumibile dal seguente calcolo:

185,82 mq (superficie commerciale complessiva) x 66,00 €/mq (valore unitario medio)
= 12.244,32 €

12.244,32 € (valore commerciale finale);

- a dedurre 2.500,00 € (importo dei lavori occorrenti per la realizzazione della scala di accesso).

Pertanto, il valore di stima è pari a:

9.744,32 € arrotondabili a 9.740,00 € (novemilasettecentoquaranta Euro).

Pertanto, l'ammontare complessivo degli immobili pignorati è di 749.040,00 € (settecentoquarantanovemilaquaranta Euro).

14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le "UNITA' IMMOBILIARI URBANE N. 2, 4" pignorate rientrano tra quelle per cui la legge prevede la necessità dell'attestato di prestazione energetica (APE) (Allegato 5).

15. CONCLUSIONI

Avendo ultimato l'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione che si compone di 84 pagine e n. 61 allegati, e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Monastir, 4 aprile 2016

Il CTU

Per. Ind. edile Mauro Corbia

Iscritto al n. 1973 dell'albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati - specializzazione edilizia - della provincia di Cagliari.