

R.E.S. 244 / 2013 - I

UDIENZA 26 / 03 / 2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTO AL N° 241/2013 DEL RUOLO
GENERALE, PROMOSSA DA ITALFONDIARIO S.p.A. CONTRO LA SIGNORA**

I. PREMessa.

Ill.mo Signor Giudice Dott. Stefano Greco del Tribunale Civile di Cagliari, il sottoscritto Geometra Federico Masala nato a Cagliari il 19.10.1982 C.F.:MSLFRC82R19B354Y, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n° 2765 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, con Studio Tecnico in Monserrato nella Via Seneca n. 40, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire in udienza il giorno 17/07/2014, prestava giuramento prendendo conoscenza del mandato e dei relativi 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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti **mortis causa** non trascritti;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramenti non hanno mai identificato l'immobile e non



consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni,

quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'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 e 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 e 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 evidenziato 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 sugli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici 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.

=====

- Il consulente prendeva visione degli atti di causa e previa regolare convocazione, con lettera raccomandata A.R. n. 14473662300-0 del 18/02/2015, inviata al debitore esecutato.

Il giorno 20/02/2015 alle ore 14:30 ha iniziato le operazioni peritali recandosi presso l'immobile sito nel Comune di Arbus (VS), nella Via Repubblica n.113, eseguendo le dovute misurazioni ed accertandosi dello stato dei luoghi.

- Il sottoscritto C.T.U., prima del sopralluogo si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arbus alla Sezione Edilizia Privata, per gli accertamenti della situazione urbanistica e progettuale dell'immobile oggetto di pignoramento.

- Inoltre preventivamente al sopralluogo effettuato, ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari ed infine dopo aver svolto le dovute indagini di mercato ai fini estimativi del bene esecutato, ha scritto la presente consulenza.

II. ACCERTAMENTI PRELIMINARI.

a)-Esamina Atto di pignoramento immobiliare.

PREMESSO CHE

- Italfondario S.p.a. in persona di [REDACTED]
nata a [REDACTED] abilitata giusta procura
autenticata in data 12/07/2012, Rep. N°35807, rogito
n°11583 del Dott. Luca Amato, notaio in Roma (quale
società incorporante e subentrante in tutti i rapporti
giuridici ex art. 2504 bis c.c a seguito di atto di fusione
stipulato a rogito del Notaio Luca Amato di Roma in data
02/02/2006 Rep. 24751 n°7479, con effetti dal 0/08/2006,
della Castello Gestione Crediti S.r.l. con sede legale in
Milano (MI) alla via Polesine n° 13 P.I. 04951360967, R.E.A.
Di Milano n° 1784756), **nella sua qualità di procuratore di
Banca Di Credito Sardo s.p.a.**, con sede sociale in Cagliari
Viale Bonaria, P.I. 00232340927, già **Banca CIS s.p.a.**,
- Banca CIS s.p.a., con atto 23.06.2008 rogito Notaio Sergi
Floris, rep. n.62648 racc. 21950, registrato a Cagliari il
25.06.2008 al num. 2106, iscritto il 26.06.2008 alla
conservatoria dei RR. II. Di Cagliari ai num. 22546 e 4310,
spedito in forma esecutiva il 16.07.2008, ha concesso un
mutuo fondiario di € 95.000,00 alla Signora [REDACTED]
[REDACTED], titolare dell'omonima ditta individuale. Tale mutuo
è garantito da ipoteca per € 190.000,00, da intendersi
aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo



effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione, concessa dalla mutuataria sull'immobile appresso indicato.

- in forza di tale titolo è stato notificato, in data 31.01.2013 alla [REDACTED], ed al suo garante [REDACTED]

atto di precetto con cui veniva intimato il pagamento del complessivo importo di € 98.326,85 oltre interessi convenzionali e di mora dal 20.12.2012 al saldo, come da contratto e comunque nei limiti di legge.

- poiché nessuno ha provveduto al pagamento, Italfondario S.p.a., nella sua indicata qualità come sopra, tramite il suo difensore, mi dichiara di voler sottoporre a pignoramento immobiliare, in forza dei titoli su precisati, i seguenti immobili di proprietà, per l'itero, di [REDACTED]:

Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Arbus nella Via Repubblica n. 113 posto al Piano Terra..... e lastrico solare al Piano primo.....confinante con la Via Repubblica e con il Vico III Repubblica, con eredi di [REDACTED] e con eredi di [REDACTED], salvo altri.

Quanto sopra è distinto nel CEU con i seguenti estremi:

Sez. G Foglio 8 – Mappale 321 sub.i 1 e 2 – via Repubblica piano terra e primo, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, accessioni, ed addizioni, quote comuni e condominiali, con quanto di immobile insista su tali beni o tale per legge, niente escluso e con i relativi frutti.



"Tutto ciò premesso io sottoscritto Ufficiale Giudiziario con il presente atto ed in forza dei citati titoli sottopongo a pignoramento l'immobile sopra indicato con ogni accessione, costruzione, pertinenze e relativi frutti ed

INGIUNGO

A [REDACTED], nata ad [REDACTED], CF: [REDACTED], residente in [REDACTED], di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede gli immobili su descritti che si assoggettano ad esecuzione ed i frutti di essi, essendo la suddetta costituita custode a norma dell'art. 559 c.p.c..

Alla medesima ho inoltre rivolto l'invito ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione del Tribunale ordinario di Cagliari la dichiarazione o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione stessa, con espresso avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata od il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lei dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Giudice. Ho, infine, avvertito la predetta che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., potrà chiedere di sostituire alle cose pignorate ed ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli



interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lei depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione ai sensi degli artt. 569 o 589 c.p.c., la relativa istanza unitamente a una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati, di cui deve essere data prova documentale.

b)-Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.

-Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito i dovuti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e di seguito riporta i dati acquisiti.

-L'immobile esecutato, risulta diviso in due subalterni che contraddistinguono il locale commerciale al piano terra e il lastrico solare al piano primo, così censiti nel Catasto dei Fabbricati:

➤ **LOCALE COMMERCIALE:**

- Comune: **Arbus;**
- Sezione: **G;**
- Foglio: **8;**
- Particella: **321;**
- Subalterno: **1;**



- Categoria: **C/1**;
- Classe: **3**;
- Consistenza: **96 mq**;
- Rendita: **Euro 594,96**;
- Indirizzo: **Via Repubblica, n.113, Piano T**;
- Intestato: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED] - **540/540 (Piena proprietà)**;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

➤ **LASTRICO SOLARE:**

- Comune: **Arbus**;
- Sezione: **G**;
- Foglio: **8**;
- Particella: **321**;
- Subalterno: **2**;
- Categoria: **F/5 (Lastrico Solare)**;
- Classe: -;
- Consistenza: **105 mq**;
- Rendita: **Euro -**;
- Indirizzo: **Via Repubblica, snc, Piano 1**;
- Intestato: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED] - **540/540 (Piena proprietà)**;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Si allegano alla presente perizia copia delle planimetrie e

delle visure dell'immobile sopra descritto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



c)-Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Arbus

- Presso detto Ufficio Tecnico alla sezione Edilizia Privata, ha effettuato i necessari accertamenti della situazione progettuale ed urbanistica del bene esecutato.

Situazione progettuale.

- Il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che per l'immobile ad uso Locale Commerciale oggetto di esecuzione risultano presenti autorizzazioni edilizie ed elaborati progettuali, si rileva la mancanza di richiesta di certificato di agibilità. (VEDI ALLEGATI)

Situazione urbanistica.

- Il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che l'immobile ricade in zona "B", sottozona "B.1" del P.U.C. del Comune di Arbus, detta sottozona è relativa al riordino architettonico - costruttivo e completamento interno del Centro Antico.

IV. RISPOSTA AI QUESITI.

(quesito n. 1) - verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le



risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

-Il sottoscritto C.T.U. dopo aver preso visione degli atti di causa, dichiara la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

-Di seguito riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli eseguite sull'immobile esecutato.

- TRASCRIZIONE -



1) Trascrizione - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Iscritto nella conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari il 22/05/2013 rep. N° 1859/2013 del 10/04/2013 pubblica ufficiale: Ufficiale Giudiziario. Registro generale n° 12808 Registro Particolare n° 10021.

A FAVORE:

- BANCA DI CREDITO SARDO S.p.A., con sede in Cagliari - (P.I. 00232340927).

CONTRO:

- [REDACTED]

(codice fiscale: [REDACTED] residente ad [REDACTED])

[REDACTED]

- ISCRIZIONE

2) Ipoteca Volontaria di € 190.000,00 iscritta nella conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari il 23/06/2008 rep. N° 62648 ,racc. n°21950, rogito Notaio Sergio Floris (Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato).

A FAVORE:

- ITALFONDIARIO S.p.A., con sede in Roma - via Carucci n. 131 (P.I. 00880671003).

CONTRO:



(codice fiscale: _____ residente ad _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**(quesito n. 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.);**

-Il bene esecutato è composto da un locale commerciale e
dal relativo sovrastante lastrico solare siti in Comune di
Arbus nella via Repubblica n° 113.)

-Il Locale commerciale è censito nel Catasto dei Fabbricati
Sez. G, foglio 8 mappale 321 sub 1, Piano Terra mentre il
lastrico solare è contraddistinto dal subalterno 2, essi
confinano con la via Repubblica, vico III Repubblica e
fabbricati adiacenti di proprietà terzi.

-Il Locale Commerciale risulta così organizzato: ingresso
dalla via Repubblica n.113 direttamente sul locale rivendita
mediante superamento di n. 2, all'interno del locale è
presente una cella frigorifera utilizzata soprattutto nella
stagione estiva, presente anche un piccolo servizio dotato di



antibagno, una parte del locale è stata soppalcata e tale spazio è utilizzato come magazzino/ripostiglio.

Al piano Primo è presente un lastrico solare non praticabile accessibile attraverso un lucernario di ridotte dimensioni posto nel solaio del soppalco.

-Nell'allegata TAV. n.1, è stata riportata in scala 1:100, la planimetria dell'immobile eseguito;

-Il fabbricato presenta struttura portante verticale costituita da muratura portante e pilastri di cemento armato, il solaio di copertura è del tipo latero-cementizio ed è stato opportunamente impermeabilizzato mentre la struttura che sostiene in soppalco è composta da travi in legno e perline.

-Le pareti esterne sono rifinite con intonacatura del tipo civile e opportunamente tinteggiate anche se a tratti si riscontra un principio di fatiscenza dovuta agli agenti atmosferici.

-L'immobile presenta le seguenti caratteristiche tecniche di rifinitura.

-Intonaco: del tipo civile.

-Tinteggiatura: del tipo lavabile di colore giallo paglierino.

-Pavimenti: mattonelle in gress ceramico al piano terra mentre il livello soppalcato risulta pavimentato in listelli di legno.

-Soglie e davanzali: in marmo.



-Rivestimenti: realizzati in gres nella zona antibagno e bagno.

-Infissi interni: presenti sono in legno.

-Infissi esterni: sono realizzati in alluminio verniciato color verde e vetri.

-Servizio Igienico: è composto da un antibagno in cui è presente un lavandino, mentre nel WC è presente soltanto un water con cassetta esterna, nell'antibagno e inoltre presente una bocchetta per l'aerazione.

-Impianto elettrico: parte sotto traccia e parte esterno, comprende un adeguato numero di punti luce e prese di corrente.

-Impianto di condizionamento: il locale è dotato di un impianto di condizionamento composto da due unità di pompa di calore inverter a split separate.

-Cella Frigo: il locale è dotato di cella frigorifera utilizzata per la conservazione e trattamento dei fiori.

-Il sottoscritto C.T.U. dichiara che il locale sopra descritto versa in uno stato di conservazione e mantenimento buono per quanto concerne l'interno dell'immobile, mentre, si rileva che la facciata esterna sul retro necessita di lievi interventi di manutenzione ordinaria (ripristino tinteggiatura).



-Inoltre per meglio evidenziare lo stato dei luoghi dinanzi
descritto ha effettuato delle fotografie, che il sottoscritto
C.T.U. allega alla presente consulenza.

-Nelle fotografie n. 1,2,3 e 4, viene riportato il prospetto
esterno alla Via Repubblica e al vico III Repubblica.

-Nelle fotografie nn. 5-6-7-8 e 9 è visibile il locale rivendita e
la cella frigo.

- Nelle fotografie nn. 10-11 e 12, è visibile l' antibagno e il
bagno.

-Nelle foto nn.13-14-15 è visibile il soppalco e relativa scala.

-Le fotografie nn. 16-17-18-19 e 20 mostrano il lucernario
con la terrazza.

***(quesito n.3) - accerti la conformità tra la descrizione
attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano,
interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel
pignoramento evidenziato, in caso di rilevata
difformità: a) se i dati indicati in pignoramenti non
hanno mai identificato l'immobile e non consentono la
sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in
pignoramento sono erronei ma consentono
l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel
pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,
hanno in precedenza individuato l'immobile***



***rappresentando, in questo caso, la storia catastale del
compendio pignorato;***

-Il sottoscritto C.T.U., dopo aver eseguito le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, il Comune di Arbus, dopo aver svolto i sopralluoghi in sito e dopo aver esaminato l'atto di pignoramento, dichiara che i numeri civici 123 e 125, indicati nell'atto di pignoramento, non identificano più l'immobile. Il nuovo numero civico identificativo è 113. Si evidenzia che nella facciata prospiciente il Vico III Repubblica è presente il civico n.2 che però identifica un accesso non apribile dotato di vetrata fissa.

Per quanto riguarda i restanti dati sussiste una perfetta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata nell'atto di pignoramento.

***(quesito n. 4) - proceda, ove necessario e solo previa
autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire
le necessarie variazioni per l'aggiornamento del
catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza
di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o
redazione ed all'accatastamento delle unità
immobiliari non regolarmente accatastate;***

Dal sopralluogo effettuato in sito si evince, che lo stato dei luoghi è perfettamente conforme a quello descritto nelle planimetrie presenti in comune e al catasto.



(quesito n. 5) - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che l'immobile ricade in zona "B", sottozona "B.1" del P.U.C. del Comune di Arbus, detta sottozona è relativa al riordino architettonico - costruttivo e completamento interno del Centro Antico.

(quesito n. 6) - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'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;



Il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che per l'immobile ad uso Locale Commerciale oggetto di esecuzione risultano le seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione Edilizia n°09/07 del 10/01/2007 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni;
- Autorizzazione Edilizia n°176/08 del 06/08/2008 (variante in corso d'opera alla precedente Autorizzazione Edilizia n°09/07).

L'immobile risulta conforme alle Autorizzazioni sopra citate e non sono presenti opere realizzate in difformità. A seguito delle opere relative a tali Autorizzazioni non è stato richiesto alcun certificato di agibilità.

(quesito n. 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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

-Il bene pignorato è un fabbricato singolo ad uso locale commerciale, pertanto esso può essere venduto solamente come unico lotto.



(quesito n. 8) - accerti 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 e 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 congruagli 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;

-L'immobile è pignorato per la quota dell'intero riferita all'attuale proprietà signora [REDACTED]
[REDACTED]

(quesito n. 9) - accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;

-L'immobile esecutato sito in Comune di Arbus nella via Repubblica n.113 è di proprietà della signora [REDACTED]

[REDACTED] a seguito del rogito di Compravendita del Notaio dr. Sergio Floris di Guspini stipulato in data 27 Febbraio 2008, Repertorio n° 62.170 Raccolta n° 21.595.

-L'immobile attualmente è in uso dalla Sig.ra [REDACTED] per la sua attività commerciale di floricoltura.

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

-Non sussiste tale casistica sul bene esecutato.



(quesito n. 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 sugli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

-Non è presente nessun tipo di vincolo sopra indicato.

(quesito n. 12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- Sull'immobile esecutato non è presente nessun tipo di diritti demaniali, usi civici o riscatto.

(quesito n. 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.

-Il sottoscritto C.T.U. prima di procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile esecutato riporta il calcolo della sua superficie commerciale.

Calcolo superficie commerciale:



Superficie lorda = mq 102,75

Sup. lorda soppalco = mq 28,00 x 0,35 = mq 9,80

Superficie Totale = mq 112,55

Nota C.T.U.: Il lastrico solare essendo non praticabile non viene considerato nel calcolo della superficie commerciale in quanto privo di potenzialità edificatoria.

CRITERIO ESTIMATIVO

-Considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto dell'ubicazione, la vetustà, la destinazione e lo stato di conservazione e mantenimento dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla valutazione con il metodo diretto a "VALORE DI MERCATO".

-Questo metodo di stima fonda la sua attendibilità su elementi di valutazione la cui concretezza scaturisce dall'andamento del mercato.

-Dopo i rilievi in sito, informazioni assunte da tecnici e impresari che operano nel mercato di zona, dopo aver preso visione delle Quotazioni Immobiliari OMI della Provincia di Cagliari, si ritiene di poter attribuire il Valore unitario € 950,00 al mq;

-STIMA DELL' IMMOBILE ESECUTATO:

-Superficie commerciale = mq 112,55

-Valore unitario = € 950,00 al mq

- da cui mq 112,55 x € 950,00 al mq = € 106.922,50

- in cifra tonda = € 107.000,00

L'immobile esecutato ha un VALORE COMMERCIALE di:

-----€ 107.000,00 (DICONSI EURO centosettemila/00)-----

V. CONCLUSIONI.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine, degli allegati indicati in calce, delle allegare fotografie, ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice e allega alla presente la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Monserrato 02 Marzo 2015

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

