

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



R.E. 285/12

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| <i>Creditore:</i> | BANCA 24-7 S.p.A. |
| <i>Debitore:</i> | Sig. xxxxx |
| <i>Giudice dell'esecuzione:</i> | Dott. Stefano GRECO |



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giorgio Cofano



INDICE

| | | | |
|-----|---------------------|------|----|
| 0 | Indice | Pag. | 1 |
| 1 | Premessa | Pag. | 3 |
| 2 | Risposte ai quesiti | Pag. | 3 |
| 2.A | Immobile A | Pag. | 3 |
| | Quesito 1 | Pag. | 3 |
| | Quesito 2 | Pag. | 5 |
| | Quesito 3 | Pag. | 8 |
| | Quesito 4 | Pag. | 8 |
| | Quesito 5 | Pag. | 8 |
| | Quesito 6 | Pag. | 8 |
| | Quesito 7 | Pag. | 10 |
| | Quesito 8 | Pag. | 10 |
| | Quesito 9 | Pag. | 11 |
| | Quesito 10 | Pag. | 11 |
| | Quesito 11 | Pag. | 11 |
| | Quesito 12 | Pag. | 11 |
| | Quesito 13 | Pag. | 12 |
| 2.B | Immobile B | Pag. | 12 |
| | Quesito 1 | Pag. | 12 |
| | Quesito 2 | Pag. | 14 |
| | Quesito 3 | Pag. | 16 |
| | Quesito 4 | Pag. | 16 |
| | Quesito 5 | Pag. | 16 |
| | Quesito 6 | Pag. | 16 |
| | Quesito 7 | Pag. | 17 |
| | Quesito 8 | Pag. | 18 |
| | Quesito 9 | Pag. | 18 |
| | Quesito 10 | Pag. | 18 |
| | Quesito 11 | Pag. | 18 |
| | Quesito 12 | Pag. | 19 |
| | Quesito 13 | Pag. | 19 |

ALLEGATI

| | |
|------------|--|
| Allegato 1 | Immobile A - Pianta piano terra e Pianta primo piano |
| Allegato 2 | Immobile B - Pianta piano terra |
| Allegato 3 | Immobile B - Planimetria generale |
| Allegato 4 | Immobile A - Visura storica per immobile al 07/10/2013 |
| Allegato 5 | Immobile A - Planimetria catastale al 07/10/2013 |
| Allegato 6 | Immobile B - Visura storica per immobile al 07/10/2013 |

- Allegato 7 Immobile B - Planimetria catastale al 07/10/2013
- Allegato 8 Immobile A - Atto di compravendita del 17/10/1965 - Notaio G.P. Toscano
- Allegato 9 Immobile B - Atto di compravendita del 06/03/1967 - Notaio A. Vallebona
- Allegato 10 Immobile A - Licenza di costruzione n.2 del 20/03/1971 ed elaborati grafici
- Allegato 11 Immobile A - Concessione Edilizia n.32 del 23/04/1977 ed elaborati grafici
- Allegato 12 Immobile A - Autorizzazione n.27 del 21/03/2003
- Allegato 13 Immobile B - Concessione Edilizia n.12 del 08/03/2006 ed elaborati grafici
- Allegato 14 Verbale di sopralluogo del 03 dicembre 2013
- Allegato 15 Documentazione fotografica
- Allegato 16 Immobile B - Estratto di mappa al 10/12/2013
- Allegato 17 Immobile B - Estratto di mappa aggiornato al 27/01/2014



1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Giorgio Cofano, con studio professionale in Cagliari, via Favonio 18, durante l'udienza del 05 giugno 2013 è stato nominato consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Greco nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. 285/12, promosso dal creditore Banca 24-7 S.p.A.+nei confronti del debitore sig. xxxxxx

In data 12 luglio 2013 ha prestato il giuramento di rito.

In data 03 dicembre 2013 alle ore 12:00 hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in Comune di Santadi in via Fontane n.81, alla presenza, oltre al C.T.U., dei signori:

ing. Mauro Porcu collaboratore del C.T.U.;
sig. xxxxxxxxx figlio del debitore;
sig.ra xxxxxxxxx moglie del debitore.

Le operazioni peritali sono proseguite, sempre in data 03 dicembre 2013, presso il secondo immobile oggetto di esecuzione sito in Comune di Santadi in via Fontane, alla presenza, oltre al C.T.U., dei signori:

ing. Mauro Porcu collaboratore del C.T.U.;
sig. xxxxxx figlio del debitore;
sig.ra xxxxxxxx moglie del debitore.

2. RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di una corretta lettura della relazione gli immobili saranno di seguito così nominati:

- Immobile A: Unità immobiliare sita in Santadi, via Fontane 81, piano terra e primo piano, distinta al Catasto Fabbricati, sez. urbana E, foglio 5, particella 1416 . Civile abitazione;
- Immobile B: Unità immobiliare sita in Santadi, via Fontane, piano terra, distinta al Catasto Fabbricati, sez. urbana E, foglio 5, particella 2672 . Laboratorio artigianale.

2.A. Immobile A

QUESITO 1)

Verifici, 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 C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 20/07/2012 dal Dott. Antonio Garau, notaio in Quartu Sant'Elena, attestante la storia catastale ventennale dell'immobile a tutto il 03/07/2012, la sua identificazione attuale, nonché la proprietà dello stesso e tutti gli atti e formalità che lo riguardano.

Sulla base dei documenti in atti, predispone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

| | |
|---|---|
| Unità immobiliare sita in Santadi, via Fontane 81, piano terra e primo piano, distinta al Catasto Fabbricati, sez. urbana E, foglio 5, particella 1416, cat. A/2, classe 4, consistenza 10 vani, rendita catastale " 506,13 | |
| Titolo: | Atto di compravendita (Terreno, Foglio 5, mappale 705/b, sup. 182 m ²) |
| Notaio | Dott. Gian Paolo Toscano |
| A favore di: | xxxxxxxx |
| Contro: | xxxxxxxxxx |
| Data: | 17/10/1965 - Rep. 7607 . Racc. 1684 |
| Trascrizione: | Cagliari . 12/11/1965 . Cas. 16413 . Art. 13779 |
| | |
| Variazione catastale: | Tipo Mappale |
| Vecchio identificativo | Catasto Terreni, foglio 505, mappale 1377 (ex 705b) (182 m ²) |
| Identificativo aggiornato: | Catasto Terreni, foglio 505, mappale 1416 (182 m ²) |
| Nota di variazione: | n. 31332 del 23/09/1985 |
| | |
| Variazione catastale: | Classamento |
| Vecchio identificativo | Catasto Terreni, foglio 505, mappale 1416 (182 m ²) |
| Identificativo aggiornato: | Catasto Fabbricati, foglio 5, particella 1416 |
| Nota di variazione: | n. 35985 del 17/11/2006 |
| | |
| Titolo: | Ipoteca volontaria a garanzia di contratto di mutuo (Fabbricato, sez. E, foglio 5, part. 1416) |
| Notaio: | Dott. Lamberto Corda |
| A favore di: | B@nca 24-7 S.p.A. |
| Contro: | xxxx |
| Debitori non datori di ipoteca: | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
| Data: | 23/10/2006 - n. 17659 |
| Iscrizione: | Cagliari . 02/11/2006 - Cas. 44697 . Art. 7747 |

| | |
|--------------------|--|
| Titolo: | Verbale di pignoramento immobili (Fabbricato, sez. E, foglio 5, part. 1416) |
| A favore di: | B@nca 24-7 S.p.A. |
| Contro: xxxxxxxxxx | |
| Data: | 07/05/2012 . n. 2552 |
| Trascrizione: | Cagliari . 15/06/2012 - Cas. 16170 . Art. 12796 |

Il C.T.U., infine, ha acquisito la planimetria catastale (allegato 5) e l'atto di provenienza ultraventennale (allegato 8) dell'immobile oggetto di pignoramento.

In tempi successivi alla redazione del certificato notarile, il debitore sig. xxxxxxxx è deceduto in data xxxxxxxx, come riferito durante il sopralluogo. Allo stato attuale non risulta ancora registrata la relativa dichiarazione di successione a favore della sig.ra xxxxxxxx (moglie del de cuius) e dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (figli del de cuius).

QUESITO 2)

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

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato su due livelli fuori terra e con una piccola area cortilizia di pertinenza, sito a Santadi (CI) in via Fontane 81.

L'unità immobiliare, come risulta dall'allegata misura storica per immobile alla data 07/10/2013 (allegato 4), è distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 1416, categoria A/2, classe 4, consistenza 10 vani, rendita catastale " 506,13, intestata xxxxxxxx, proprietà per 1000/1000.

Dall'allegata planimetria catastale al 07/10/2013 e depositata presso gli uffici catastali il 25/09/1985 (allegato 5) risulta che a tale data l'immobile confinava con le proprietà xxxxxxxx oltre alla via Fontane.

In seguito a rilievo dell'immobile (allegato 1) risulta che lo stato attuale non è conforme né alla planimetria catastale né agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi essendo stati realizzati alcuni volumi ulteriori in posizione adiacente al corpo di fabbrica autorizzato.

Il fabbricato si trova nella periferia dell'abitato, in un'area dotata di tutte le urbanizzazioni ed interessata da immobili a destinazione residenziale e da alcune attività commerciali.

L'unità immobiliare, come già detto, si articola su due livelli fuori terra, con cortile di pertinenza sul prospetto posteriore: è accessibile dalla via Fontane al civico 81.

Al piano terra sono presenti un ingresso, due soggiorni, due camere da letto, un bagno con antibagno, una cucina, un disimpegno ed un ripostiglio. Fa parte dell'immobile una porzione di un locale deposito, in posizione ad esso adiacente, accessibile esclusivamente dal cortile posteriore.

Al primo piano, accessibile da una scala interna, sono presenti tre locali, delimitati dalla sola configurazione delle murature portanti.

La copertura è a due falde inclinate con sottotetto nella parte a due livelli ed è piana nella porzione ad un livello (realizzata in tempi successivi).

Costituisce pertinenza del fabbricato una piccola area cortilizia, pavimentata in calcestruzzo, accessibile dalla sola abitazione.

Consistenza.

Sulla base del rilievo effettuato risultano le seguenti superfici nette (allegato 1):

superfici utili:

| | | |
|------|---------------|----------------------|
| P.T. | Ingresso = | 13,95 m ² |
| P.T. | Letto 1 = | 21,65 m ² |
| P.T. | Letto 2 = | 9,70 m ² |
| P.T. | Bagno = | 4,90 m ² |
| P.T. | Soggiorno 1 = | 15,95 m ² |
| P.T. | Soggiorno 2 = | 22,25 m ² |
| P.T. | Cucina = | 6,10 m ² |
| P.1 | Locale 1 = | 36,40 m ² |
| P.1 | Locale 3 = | 32,00 m ² |

superfici non residenziali:

| | | |
|------|-----------------------|----------------------|
| P.T. | Disimpegno = | 6,75 m ² |
| P.T. | Antibagno = | 4,15 m ² |
| P.T. | Ripostiglio = | 5,55 m ² |
| P.T. | Deposito (porzione) = | 5,50 m ² |
| P.1 | Locale 2 = | 9,20 m ² |
| P.T. | Veranda = | 10,30 m ² |
| P.1 | Balcone = | 3,30 m ² |
| | Vano scala interno = | 6,90 m ² |
| | Vano scala esterno = | 4,95 m ² |
| | Cortile = | 24,00 m ² |

La superficie calpestabile interna complessiva è quindi pari a 200,95 m².

L'altezza interna dei locali al piano terra è pari a 2,95 m ad eccezione dei locali soggiorno 2, ripostiglio e cucina (costituenti la parte ad un solo livello) nei quali è pari a 2,80 m; quella al primo piano è pari a 2,95 m.

La superficie commerciale dell'immobile (*superficie commerciale 1*) si ottiene sommando al 100% della superficie lorda dell'unità abitativa al piano terra (comprensiva delle superfici occupate dai tramezzi interni e dai muri perimetrali - quelli confinanti con altre proprietà computati al 50%), pari a 136,60 m², la superficie lorda del deposito (6,45 m²) alla quale si applica il fattore di ponderazione 25%, la superficie lorda della veranda (14,95 m²) alla quale si applica il fattore di ponderazione 25%, e la superficie lorda del cortile (24,00 m²) alla quale si applica il fattore di ponderazione 10%.

In relazione alle diverse condizioni di finitura e conservazione, il C.T.U. reputa più corretto valutare separatamente, ai fini della stima, la superficie commerciale del primo piano (*superficie*

commerciale 2) che si ottiene sommando al 100% della superficie lorda dell'unità abitativa al primo piano, pari a 94,75 m², la superficie lorda del balcone (4,00 m²) alla quale si applica il fattore di ponderazione 25%.

Si ottengono, pertanto, i seguenti valori arrotondati:

Superficie commerciale 1 = [136,60 + 6,45x25% + 14,95x25% + 24,00x10%] m² = **144 m²**

Superficie commerciale 2 = [94,75 + 4,00x25%] m² = **96 m²**

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, solai di calpestio (piani) e di copertura (piani ed inclinati) in laterocemento e tramezzi in laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

Le pareti del piano terra sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, ad eccezione di quelle del letto 2 parzialmente rivestite in legno e di quelle di bagno, ripostiglio e cucina rivestite con piastrelle. Tutte le superfici dei soffitti al piano terra sono intonacate e tinteggiate di bianco. Le pareti ed i soffitti del piano primo sono al gesso, privi anche dell'intonaco. Il primo piano è altresì privo di pavimentazione.

Il pavimento degli ambienti al piano terra è realizzato con piastrelle ceramiche di dimensioni e colori differenti nei vari ambienti; il battiscopa, in marmo, è presente in tutti gli ambienti ad eccezione di bagno, ripostiglio e cucina. Questi ultimi presentano un rivestimento realizzato con piastrelle in gres in diverse dimensioni e colori; il bagno è dotato di scaldabagno elettrico ed i sanitari sono in vetrochina, in buone condizioni, dotati di rubinetteria in acciaio inox.

Gli infissi interni sono in legno, ad anta cieca, di dimensioni 80x205 e 80x210 cm. Le finestre e le portefinestre sono in legno, ad eccezione di quelle della cucina e del soggiorno 2, in alluminio; sono dotate di avvolgibile, ad eccezione di quella del letto 2 (con scurino interno in legno) e di quella del bagno (priva di elementi oscuranti); sono, inoltre, dotate di davanzale/soglia in materiale lapideo.

Impianti. L'immobile è dotato di impianto elettrico, incassato nella muratura e privo di dichiarazione di conformità ai sensi della Legge n.46/1990. È dotato di impianto idrico-sanitario, con passaggio delle tubature sottotraccia; l'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico posizionato nel bagno.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione con due pompe di calore indipendenti posizionate, al piano terra, nel soggiorno 2 e nel letto 1; è dotato di riserva idrica autonoma posizionata nel cortile. È presente, infine, l'impianto TV.

Il primo piano è privo di qualunque predisposizione impiantistica.

Stato di conservazione

L'immobile ha un'età di impianto di circa 40 anni e possiede finiture di media qualità in discrete condizioni di manutenzione; sono presenti segni di infiltrazioni, sia provenienti dall'esterno (letto 1 e ingresso) che provocate dall'impianto idrico del bagno (antibagno, soggiorno 1 e letto 2). Gli infissi esterni, privi di vetrocamera, hanno caratteristiche e prestazioni non conformi agli standard attuali. Gli impianti tecnologici presenti sono in buone condizioni di funzionamento, ma richiedono interventi di adeguamento alle norme.

L'intero primo piano ed il vano scala interno di accesso sono al rustico privi, cioè, di qualunque infisso e finitura; le finestre sul prospetto lato via Fontane sono prive di serramento e dotate esclusivamente di avvolgibile. Dalla copertura provengono evidenti infiltrazioni di acque meteoriche.

QUESITO 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+

La descrizione attuale dell'immobile è conforme, per localizzazione e dati catastali, a quella contenuta nel pignoramento e, malgrado in quest'ultimo non sia indicato l'indirizzo, lo individua in maniera inequivocabile.

QUESITO 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+

L'identificazione catastale e la relativa planimetria non sono coerenti con la toponomastica e la consistenza attuali dell'immobile: è indicato il civico 63 al posto dell'attuale 81 e sono presenti delle difformità, che si caratterizzano come abusi, meglio descritte nella risposta al quesito 6).

Il C.T.U. rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per l'espletamento delle pratiche necessarie all'aggiornamento catastale.

QUESITO 5)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale+

L'attuale strumento urbanistico colloca l'immobile in zona **B+** di completamento, sottozona **B1** - completamento intensivo+

QUESITO 6)

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

È stata condotta, presso l'ufficio tecnico del Comune di Santadi, una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile pignorato, con particolare riferimento alla regolarità della costruzione.

L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio della Licenza di costruzione n°2 del 20/03/1971 (allegato 10).

Successivamente, il Comune di Santadi ha rilasciato la Concessione Edilizia n°32 del 23/04/1977 (allegato 11) relativa alla costruzione di una scala esterna sul prospetto principale lato via Fontane.

Infine, in data 21/03/2003 è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n°27 (allegato 12) relativa ai lavori di sostituzione gronde, rimozione parapetto esistente in ferro battuto ed installazione del nuovo in laterizio forato, ripristino intonaco esterno e relativa tinteggiatura+

Il confronto tra lo stato attuale e la documentazione disponibile consente di affermare che, esistono differenze sostanziali tra gli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione n°2 ed il rilievo effettuato. Esse consistono nell'ampliamento del solo piano terra in corrispondenza del prospetto posteriore, con realizzazione di un ulteriore soggiorno, di un ripostiglio, di una cucina e di un deposito. Sono, inoltre, presenti difformità nella distribuzione interna degli ambienti.

La realizzazione di tale corpo di fabbrica ha determinato un incremento complessivo della superficie netta pari a 39,40 m², di cui 28,35 m² di superficie abitabile e 11,05 di superficie non residenziale; il corrispondente aumento di volume è pari a 130 m³.

Dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi, risulta che il fabbricato era composto da due livelli fuori terra, con copertura a falde e sottotetto non praticabile; era costituito al piano terra da un ingresso, un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, un bagno ed un vano scala; al primo piano da tre camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un vano scala. La consistenza dell'immobile prevedeva una superficie lorda in pianta di (7,30x12,90=) 94,17 m².

Dall'analisi delle foto aeree, relative a differenti periodi, disponibili presso il sito della Regione Sardegna, risulta che i volumi abusivi sono stati realizzati entro la data del 31/03/2003, data limite ai sensi della Legge 02/10/2004 n. 269.

La legislazione di riferimento (D.L. 30/09/2003 n. 269, L.R. 26/02/2004 n. 4 e L.R. 11/05/2004 n.6) consente la sanabilità delle opere che non abbiano comportato l'ampliamento del manufatto originario nella misura superiore a 250 m³+

Alla luce di tali considerazioni e sulla base del quadro normativo, il C.T.U. ritiene che le opere realizzate abusivamente possano beneficiare del Condonò Edilizio del 2003.

I costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile consistono in:

- a) oblazione ed oneri concessori per la presentazione della domanda di sanatoria;
- b) oneri per l'espletamento delle pratiche catastali;
- c) onorario del professionista incaricato.

Gli oneri di cui al punto a) sono determinati sulla base delle indicazioni dell'allegato 1 (tabelle C e D) al D.L. 30/09/2003 n. 269, tenendo conto che l'abusivo realizzato ricade in tipologia 1: *opere realizzate in assenza o difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

Gli importi unitari indicati in tali tabelle devono essere moltiplicati per l'incremento di superficie complessiva, risultante dalla somma degli incrementi della superficie utile abitabile e di quella non residenziale (quest'ultima moltiplicata per il coefficiente 0,60).

Tale incremento è pari a $(28,35 + 0,60 \times 11,05 =) 34,98 \text{ m}^2$

| Calcolo dell'oblazione | | | |
|--|--------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Superficie complessiva [m ²] | Tipologia di abuso | Importo unitario ["/m ²] | Importo totale ["] |
| 34,98 | 1 | 100,00 | 3.498,00 |

| Calcolo oneri concessori | | | |
|--------------------------|--------------------------------------|--|--------------------|
| Numero abitanti | Importo unitario ["/m ²] | Superficie complessiva [m ²] | Importo totale ["] |
| Fino a 10.000 | 38,00 | 34,98 | 1.329,24 |

Gli oneri di cui al punto b) consistono nell'espletamento delle pratiche catastali (tipo mappale e Docfa) previa esecuzione del rilievo planaltimetrico; in considerazione del tipo di manufatto e della sua collocazione, essi possono essere stimati in **Ö 1.800,00**, compreso l'onorario del professionista (al lordo di bolli, spese, IVA ed oneri previdenziali).

Gli oneri di cui al punto c) consistono nell'onorario del professionista incaricato per la predisposizione della pratica di sanatoria, stimabili in **Ö 1.200,00** (al lordo di IVA ed oneri previdenziali).

Pertanto, i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile sono pari a $(3.498,00 + 1.329,24 + 1.800,00 + 1.200,00 =) 7.827,24$, arrotondabili a **Ö8.000,00**.

QUESITO 7)

Indica 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+

La configurazione dell'immobile ne sconsiglia il frazionamento in porzioni vendibili autonomamente.

QUESITO 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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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+

L'immobile è stato pignorato per la sua interezza.



QUESITO 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+

L'immobile è occupato dai sig.ri xxxxxxxxxx, rispettivamente moglie e figlio del debitore. Il sig. xxxxxxxx è deceduto in data xxxxxxxxxxxxxx; allo stato attuale non risulta ancora registrata la relativa dichiarazione di successione a favore degli eredi.

Pertanto il C.T.U. non ha potuto acquisire copia del titolo legittimante il possesso.

Come già indicato nella risposta al quesito 1), il C.T.U. ha acquisito copia dell'atto ultraventennale che attesta il possesso del bene da parte del defunto debitore (allegato 8):

atto di compravendita del 17/10/1965, notaio dott. G.P. Toscano (Rep. 7607 . Racc. 1684), trascritto a Cagliari il 12/11/1965 (Cas. 16413 . Art. 13779).

QUESITO 10)

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

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

QUESITO 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)+

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, di indivisibilità o di natura condominiale.

QUESITO 12)

Indichi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto+

Sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono diritti demaniali o usi civici.



QUESITO 13)

Per determinare 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+

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo detto *valore di mercato*, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, delle caratteristiche estrinseche della zona in cui è situato (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale), dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari e confrontando i valori ottenuti con quelli indicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (per il primo semestre del 2013), si può supporre che:

Valore unitario di mercato: 600,00 "/m² di superficie commerciale 1.

Valore unitario di mercato: 300,00 "/m² di superficie commerciale 2.

Pertanto, moltiplicando tali valori unitari per le rispettive superfici commerciali precedentemente determinate, si ottiene il seguente **valore attuale di mercato**:

$600,00 \text{ "/m}^2 \times 144 \text{ m}^2 + 300,00 \text{ "/m}^2 \times 96 \text{ m}^2 = \text{ " } 115.200,00$ arrotondato a **Ö 115.000,00**.

Come già indicato, la regolarizzazione dell'immobile determina una spesa di " 8.000,00; pertanto, il **valore dell'immobile** risulta pari a: " 115.000,00 - 8.000,00 = **Ö 107.000,00**.

2.B. Immobile B

QUESITO 1)

Verificati, 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 C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 20/07/2012 dal Dott. Antonio Garau, notaio in Quartu Sant'Elena, attestante la storia catastale ventennale dell'immobile a tutto il 03/07/2012, la sua identificazione attuale, nonché la proprietà dello stesso e tutti gli atti e formalità che lo riguardano.

Sulla base dei documenti in atti, predisporre di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

| | |
|---|---|
| Unità immobiliare sita in Santadi, via Fontane, piano terra, distinta al Catasto Fabbricati, sez. urbana E, foglio 5, particella 2672, cat. C/1, classe 8, consistenza 33 m ² , rendita catastale " 395,40 | |
| Titolo: | Atto di compravendita (Terreno, Foglio 5, mappale 424/r, sup. 529 m ²) |
| Notaio | Dott. Albino Vallebona |
| A favore di: xxxx | |
| Contro: | xxx, xxxxxxxxx |
| Data: | 06/03/1967 - Rep. 29130 . Racc. 4448 |
| Trascrizione: | Cagliari . 23/05/1967 . Cas. 9123 . Art. 7517 |
| | |
| Variazione catastale: | Frazionamento |
| Vecchio identificativo | Catasto Terreni, foglio 505, mappale 2671 (ex 424/r), 529 m ² |
| Identificativo aggiornato: | Catasto Terreni, foglio 505, mappale 2672, 308 m ² |
| Nota di variazione: | n. 224971 del 29/08/2006 |
| | |
| Variazione catastale: | Classamento |
| Vecchio identificativo | Catasto Terreni, foglio 505, mappale 2672, 308 m ² |
| Identificativo aggiornato: | Catasto Fabbricati, sez. E, foglio 5, particella 2672 |
| Nota di variazione: | n. 3119 del 15/09/2006 |
| | |
| Titolo: | Ipoteca volontaria a garanzia di contratto di mutuo (Fabbricato, sez. E, foglio 5, part. 2672) |
| Notaio: | Dott. Lamberto Corda |
| A favore di: | B@nca 24-7 S.p.A. |
| Contro: xxxx | |
| Debitori non datori di ipoteca: | xxxxxx |
| Data: | 23/10/2006 - n. 17659 |
| Iscrizione: | Cagliari . 02/11/2006 - Cas. 44697 . Art. 7747 |
| | |
| Titolo: | Verbale di pignoramento immobili (Fabbricato, sez. E, foglio 5, part. 2672) |
| A favore di: | B@nca 24-7 S.p.A. |
| Contro: xxxxxx | |
| Data: | 07/05/2012 . n. 2552 |
| Trascrizione: | Cagliari . 15/06/2012 - Cas. 16170 . Art. 12796 |

Il C.T.U., infine, ha acquisito la planimetria catastale (allegato 7) e lotto di provenienza ultraventennale (allegato 9) dell'immobile oggetto di pignoramento.

In tempi successivi alla redazione del certificato notarile, il debitore sig. xxxxxxx è deceduto in data xxxxx, come riferito durante il sopralluogo. Allo stato attuale non risulta ancora registrata la relativa dichiarazione di successione a favore della sig.ra xxxx (moglie del de cuius) e dei sig.ri xxxxxxxx (figli del de cuius).

QUESITO 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.)+

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una porzione di fabbricato a destinazione laboratorio artigianale ad un livello fuori terra con copertura inclinata ed annessa area cortilizia di pertinenza, sito a Santadi (CI) in via Fontane.

L'unità immobiliare, come risulta dall'allegata misura storica per immobile alla data 07/10/2013 (allegato 6), è distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 2672, categoria C/1, classe 8, consistenza 33 m², rendita catastale " 395,40, intestata xxxxx proprietà per 1000/1000.

Nell'allegata planimetria catastale al 07/10/2013 e depositata presso gli uffici catastali il 15/09/2006 (allegato 7) non sono indicati i confini catastali.

In seguito al rilievo dell'immobile (allegati 2 e 3) risulta che il suo stato attuale è conforme a quanto rappresentato sia nella planimetria catastale che negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi.

Il fabbricato si trova nella periferia dell'abitato, in un'area dotata di tutte le urbanizzazioni ed interessata prevalentemente da immobili a destinazione residenziale e da alcune attività commerciali.

L'unità immobiliare è parte di un maggior fabbricato adibito alla produzione ed alla vendita di insaccati; essa è costituita dal locale rivendita, dall'ufficio, dal bagno con antibagno e dal disimpegno; fanno parte dell'immobile anche due porzioni dei locali immediatamente adiacenti, un laboratorio ed un deposito. La parte restante del corpo di fabbrica non risulta di proprietà del debitore e, tantomeno, oggetto del presente procedimento esecutivo.

Costituisce pertinenza dell'immobile un'area cortilizia, parzialmente pavimentata in calcestruzzo e parzialmente sistemata a verde.

Il lotto non è confinante direttamente con la pubblica via; allo stato attuale l'occupante sig. xxxxxxx (figlio del debitore e titolare dell'esercizio commerciale) ed i clienti accedono ai locali attraverso il cancello carrabile ed il vialetto pavimentato in calcestruzzo dell'adiacente proprietà. Questa possibilità non è stata formalizzata come servitù gravante su tale proprietà adiacente.

Consistenza.

Sulla base del rilievo effettuato risultano le seguenti superfici nette:

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Locale rivendita = | 12,40 m ² |
| Disimpegno = | 2,90 m ² |
| Ufficio = | 3,90 m ² |
| Antibagno = | 1,75 m ² |
| Bagno = | 1,55 m ² |
| Deposito (porzione) = | 1,10 m ² |
| Laboratorio (porzione) = | 2,45 m ² |
| Cortile = | 275,00 m ² |



La superficie calpestabile interna complessiva è quindi pari a 26,05 m².

L'altezza interna dei locali al piano terra varia tra 3,55 m in colmo e 2,85 m in gronda.

La superficie commerciale dell'immobile si ottiene sommando al 100% della sua superficie lorda (comprensiva delle superfici occupate dai tramezzi interni e dai muri perimetrali . quelli confinanti con altre proprietà computati al 50%), pari a 33,00 m², il contributo dato dalla superficie lorda del cortile (275,00 m²) che si ottiene applicando il fattore di ponderazione 10% ad una superficie pari a quella lorda coperta ed il fattore di ponderazione 2% all'area eccedente tale superficie fino al valore della superficie lorda complessiva del cortile stesso (275,00-33,00 = 242,00 m²); si ottiene, pertanto, il seguente valore arrotondato:

Superficie commerciale = (33,00 + 33,00x10% + 242,00x2%) m² = **41 m²**.

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, solai di copertura (inclinati) in parte in laterocemento ed in parte con orditura e tavolato in legno; i tramezzi sono in laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo con limitate superfici rivestite in piastrelle con effetto pietra.

Le pareti interne sono rivestite con piastrelle fino all'altezza di 2,00 m; le restanti superfici e l'intradosso del solaio in laterocemento sono intonacati e tinteggiati di bianco.

Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche di differenti dimensioni e colori; il bagno è dotato di scaldabagno elettrico ed i sanitari (lavabo e w.c.) sono in vetrochina, in buone condizioni, dotati di rubinetteria in acciaio inox.

Gli infissi interni sono in alluminio, ad anta cieca, di dimensioni 80x205 cm (la porta del bagno è in pvc a soffietto); la vetrata di separazione tra disimpegno e ufficio è anch'essa in alluminio. Gli infissi esterni (finestra, portafinestra e vetrata) sono in alluminio di colore verde con davanzale in granito.

Impianti. L'immobile è dotato di impianto elettrico completamente a vista. È dotato di impianto idrico-sanitario, con passaggio delle tubature sottotraccia; l'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico posizionato nel bagno. È presente una pompa di calore posizionata nel locale rivendita.

Stato di conservazione

L'immobile è di recentissima costruzione e ristrutturazione e possiede finiture di buona qualità in ottime condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni ed interni hanno caratteristiche di

buona qualità e sono in ottime condizioni di manutenzione. Gli impianti tecnologici presenti sono in buone condizioni di funzionamento.

QUESITO 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+

La descrizione attuale dell'immobile è conforme, per localizzazione e dati catastali, a quella contenuta nel pignoramento e, malgrado in quest'ultimo non sia indicato l'indirizzo, lo individua in maniera inequivocabile.

QUESITO 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+

L'individuazione catastale e la relativa planimetria sono coerenti con la consistenza e con la proprietà attuale dell'immobile, ad eccezione del solo numero civico, indicato erroneamente in visura; inoltre, nella planimetria catastale non sono stati indicati i confinanti.

Il C.T.U. rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per lo completamento delle pratiche necessarie all'aggiornamento catastale.

Infine, il C.T.U., esaminando l'estratto di mappa rilasciato dagli uffici dell'Agenzia del Territorio (allegato 16), ha riscontrato il mancato inserimento dell'immobile in oggetto (Tipo Mappale del 29/08/2006 n.224971.1/2006). A tal proposito, in data 10/12/2013, ha provveduto a presentare istanza di rettifica per l'aggiornamento dei dati presso l'ufficio protocollo dell'Agenzia del Territorio di Cagliari (prot. CA0274879/2013 . codice di riscontro: 1261). Tale aggiornamento è stato acquisito ed il C.T.U. ne allega il relativo estratto di mappa (allegato 17).

QUESITO 5)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale+

L'attuale strumento urbanistico colloca l'immobile in zona **B+** di completamento, sottozona **B1** - completamento intensivo+

QUESITO 6)

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

quantificando altresì i costi di sanatoria; 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+

È stata condotta, presso l'ufficio tecnico del Comune di Santadi, una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile pignorato, con particolare riferimento alla regolarità della costruzione.

L'immobile nella sua configurazione attuale è il risultato di diversi interventi edilizi; il corpo di fabbrica originario è stato edificato in data anteriore al 30/01/1977 (come si evince dagli atti acquisti presso il suddetto ufficio tecnico).

In data 10/06/2003 il Comune di Santadi ha rilasciato la Concessione Edilizia n°12 relativa alla ristrutturazione ed al cambio di destinazione d'uso di tale fabbricato a laboratorio artigianale per la produzione di insaccati.

Successivamente, il Comune di Santadi ha rilasciato la Concessione Edilizia n°48 del 03/12/2004 in variante alla succitata Concessione Edilizia n°12.

Infine, in data 08/03/2006 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n°12 (allegato 13) per la realizzazione dell'ampliamento del laboratorio artigianale.

Il C.T.U. precisa che l'immobile oggetto di esecuzione è costituito dall'intero ampliamento e da una porzione del fabbricato originario.

Il confronto tra lo stato attuale e la documentazione disponibile consente di affermare che esiste una totale corrispondenza tra il progetto approvato ed il rilievo effettuato.

La potenzialità edificatoria del lotto è regolata dalle indicazioni contenute nel Piano Urbanistico Comunale (conforme alla delibera del Consiglio Comunale n°2 del 09/02/2009 e alla verifica di coerenza della R.A.S. Assessorato Enti Locali Finanze ed Urbanistica, det. n°1821/D.G. del 11/08/2009 - pubblicazione BURAS in data 12/09/2009 n°27 parte terza) e dalle relative Norme di Attuazione. I parametri significativi, al fine di determinare la capacità edificatoria residua, sono quelli relativi alla zona urbanistica *B1 - completamento intensivo*:

- altezza massima: 7,50 m;
- cubatura realizzabile: 2,00 m³/m²;
- indice di copertura: 50%.

Il lotto in esame ha una superficie pari a 308 m² (allegati 2 e 3); ad essa corrisponde un volume edificabile complessivo di 616 m³. La porzione del maggior fabbricato che insiste sul lotto oggetto di esecuzione occupa un volume di circa 95 m³, inferiore al massimo consentito, con una **capacità edificatoria residua**, quindi, pari a circa **520 m³**.

QUESITO 7)

Indica 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+

La consistenza dell'immobile ne impedisce il frazionamento in porzioni vendibili autonomamente.

QUESITO 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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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+

L'immobile è stato pignorato per la sua interezza.

QUESITO 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+

L'immobile è utilizzato dal sig. xxxxxxxxxxxx, figlio del debitore e titolare dell'attività svolta all'interno del laboratorio (xxxxxxxxx+). Il sig. xxxxxx è deceduto in data xxxxxxxxxxxx; allo stato attuale non risulta ancora registrata la relativa dichiarazione di successione a favore degli eredi.

Pertanto il C.T.U. non ha potuto acquisire copia del titolo legittimante il possesso.

Come già indicato nella risposta al quesito 1), il C.T.U. ha acquisito copia dell'atto ultraventennale che attesta il possesso del bene da parte del defunto debitore (allegato 9):

atto di compravendita del 06/03/1967, notaio dott. A. Vallebona (Rep. 29130 . Racc. 4448), trascritto a Cagliari il 23/05/1967 (Cas. 9123 . Art. 7517).

QUESITO 10)

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

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

QUESITO 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)+

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, di indivisibilità o di natura condominiale.

QUESITO 12)

Indichi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto+

Sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono diritti demaniali o usi civici.

QUESITO 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+

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo detto "valore di mercato", che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, delle caratteristiche estrinseche della zona in cui è situato (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale), dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari e confrontando i valori ottenuti con quelli indicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (per il primo semestre del 2013) e considerata la mancanza di accessibilità diretta al lotto dalla pubblica via e la presenza di due ambienti non separati in maniera definita da quelli adiacenti (insistenti su un lotto di altra proprietà), si può supporre che:

Valore unitario di mercato: 750,00 "/m² di superficie commerciale.

Pertanto, moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale precedentemente determinata, si ottiene il seguente valore di mercato:

Valore di mercato: 750,00 "/m² x 41 m² = " 30.750,00

Come esposto precedentemente nella risposta al quesito 6), il lotto ha una capacità edificatoria residua stimabile in 520 m³.

Considerando un valore unitario di mercato di 25,00 "/m³, la capacità edificatoria residua può essere valutata in (25,00 "/m³ x 520 m³ =) " 13.000,00. Perciò:

Valore dell'Immobilabile: " 30.750,00 + 13.000,00 = " 43.750,00 arrotondato a **€ 44.000,00**

Con la presente relazione che si compone di n.19 pagine e di n.17 allegati (la documentazione fotografica, composta da n.28 scatti, è contenuta nell'allegato 15), il C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del l. mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 03 febbraio 2014

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giorgio Cofano