

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RUOLO ESECUZIONI N° 421/13 - GIUDICE: Dott. Stefano Greco

Debitore

nato a

Creditore

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
(Avv. Carlo Porceddu)

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SILIQUA (CA)

Udienza

07 novembre 2014

C.T.U.

Ing. Pierluigi Careddu

Rinvio

21 maggio 2015

MARZO 2015

RELAZIONE TECNICA - ALLEGATI

ORIGINALE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA:

ASTE **BANCA NA**
GIUDIZIARIE.it

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. (Avv. Carlo Porceddu)

CONTRO

_____ato a _____

██████████ nata ██████████

Causa iscritta al n°421 del R.G.E. per l'anno 2013

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Inq. Pierluigi Careddu

Studio Tecnico di Ingegneria

Via Ada Negri 9 - 09127 Cagliari

e-mail picoma@tiscali.it – cell. 3393346907

ASTE
GIUDIZIARIE.it

393346907

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: CAREDDU PIERLUIGI/ Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 34Idee85cd190e673537382cc70d493



1 – PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice Dott. Stefano Greco della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con Ordinanza 07.11.2014, il sottoscritto Ing. Pierluigi Careddu, nato a Cagliari il 08.04.1963, con studio in Cagliari nella Via Ada Negri n° 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2890 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. / [REDACTED] al fine di dare risposta ai 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 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'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 risultante dalla documentazione in atti)



segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

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

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

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

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

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.L.vo 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;



allegghi 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);

allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, 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, almeno **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;

e) 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 d), osservazioni all'elaborato peritale;



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

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

2 - ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato gli atti contenuti nel fascicolo di causa, ha effettuato le ispezioni sul bene pignorato (le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 21.11.2014 alle ore 16,00 presso il proprio studio sito in Cagliari, Via Ada Negri n° 9), le visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, gli accertamenti presso l'Amministrazione Comunale di Siliqua e le indagini di mercato. Infine, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha steso la seguente relazione, completa delle osservazioni e dichiarazioni rese dalla Sig.ra [REDACTED] presenti anche il compagno ed il figlio di due anni e mezzo), figlia degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in occasione del sopralluogo del 16.03.2015.

3 - RISPOSTE AI QUESITI

3.1 PRIMO QUESITO

Il sottoscritto C.T.U., esaminata preliminarmente la documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., verificata la completezza della stessa, non avendo riscontrato documenti mancanti o inidonei né acquisti mortis causa non trascritti, acquisite le mappe censuarie ma non l'atto di provenienza del bene, espone la loro descrizione e di seguito l'elenco delle



iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



a) Descrizione dei beni oggetto del provvedimento estrapolata dall'atto di pignoramento.

Il bene pignorato, come descritto nell'atto notificato in data 18.06.2013, re. 3451/2013, trascritto a Cagliari in data 16.07.2013 casella 18105 articolo 14316, è il seguente:

In Comune di Siliqua e precisamente:

- Unità immobiliare per civile abitazione sita al piano primo del maggior fabbricato con accesso dalla Via Iglesias civico 17, composta di ingresso, tre camere, disimpegno, bagno, confinante con proprietà [REDACTED] per più lati. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siliqua alla sezione C, Foglio 4, mappale 142, subalterno 2, Via Iglesias n. 17, piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, R. C. € 209,17
- Locale garage al piano terra di Via Iglesias n. 17, della superficie catastale di mq 26, con area cortilizia pertinenziale, confinante nell'insieme con la via Iglesias, Via G. Bruno, proprietà [REDACTED] Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siliqua alla sezione C, Foglio 4, mappale 142, subalterno 3, Via Iglesias, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie mq 26, R. C. € 42,97.

b) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli come da certificato notarile.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni estratte



dal certificato notarile redatto dal Dott. Vincenzo Pistilli in data 24.07.2013, ai sensi dell'art. 567, comma II, c.p.c., depositato in atti:

TRASCRIZIONI

1) Atto di Compravendita, rogito Notaio Enrico Ricetto, del 04.08.2003 rep. 9774/3365, trascritto a Cagliari il 08.08.2003 ai nn. 31170/22084.

a favore: [redacted] nato a [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

contro: [redacted]

Immobili: Piena e perfetta proprietà in regime della comunione legale dei beni, i seguenti immobili siti in Siliqua alla Via Iglesias civico 17, distinti in Catasto Fabbricati alla sezione C, Foglio 4, mappale 142, subalterno 2, categoria A/3, vani 4,5, mappale 142, subalterno 3, categoria C/6, di metri quadri 26, con annessa area cortilizia di pertinenza, il tutto coerente con venditrice per più lati.

2) Atto di accettazione di eredità, rogito Notaio Enrico Ricetto, del 04.08.2003 rep. 9774, trascritto a Cagliari il 22.01.2004 ai nn. 2289/1811

a favore: [redacted]

contro: [redacted] deceduto in data [redacted]

immobile: immobili siti in Siliqua alla Via Iglesias civico 17, in Catasto Fabbricati alla sezione C, Foglio 4, mappale 142, subalterno 2, categoria A/3, vani 4,5, subalterno 3, categoria C/6, di mq 26.

NOTA:

Tra gli atti ispezionati a far data dal 24.07.1957 a tutto il 10.07.2013, non sono stati trascritti atti che possano attestare la proprietà in capo [redacted]

[redacted] sopra generalizzato.

3) Verbale di pignoramento immobiliare del 18.06.2013, tribunale di Cagliari, rep. 3451/2013, portante atto cautelare, trascritto a Cagliari

Il 16.07.2013 ai nn. 18105/14316

a favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro: [redacted] nato a [redacted]

immobile: immobili siti in Siliqua alla Via Iglesias civico 17, distinti in Catasto Fabbricati alla sezione C, Foglio 4, mappale 142, subalterno 2, categoria A/3, vani 4,5, mappale 142, subalterno 3, categoria C/6, di metri quadri 26.

ISCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, atto notarile dott. Enrico Ricetto del 04.08.2003, rep. 9775/3366, iscritto in data 08.08.2003 ai nn. 31171/4060.

a favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per € 160.000,00, capitale € 80.000,00 per l'intero

contro: [redacted]
[redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

immobili: immobili siti in Siliqua alla Via Iglesias, distinti in Catasto Fabbricati alla sezione C, Foglio 4, mappale 142, subalterno 2, categoria A/3, vani 4,5, mappale 142, subalterno 3, categoria C/6, di metri quadri 26.



3.2 SECONDO QUESITO

a) Descrizione generale del bene oggetto di pignoramento sulla base degli accertamenti e rilievi in sito.

Il compendio è costituito da un fabbricato realizzato in un lotto di terreno ubicato in Siliqua nella Via Giordano Bruno n°22A l'abitazione e 22B il garage, nell'isolato delimitato dalla Via Iglesias, dalla Via Giacomo Matteotti e dalla Via Giordano Bruno.

Il settore urbano, quasi totalmente edificato, dotato di strutture viarie consolidate, ha caratteristiche prevalentemente residenziali.

Il quartiere è connotato per la maggior parte da una tipologia edilizia tradizionale unifamiliare bilivello in linea a fronte strada, con sedi viarie sufficienti alla viabilità e alla sosta. La qualificazione urbanistica risulta media.

L'immobile, prospiciente la Via Giordano Bruno, nel punto in cui tale via si congiunge con la Via Iglesias, è ubicato al primo piano del maggior edificio articolato su due piani, terra e primo. Il fabbricato, realizzato in data antecedente il 1967, è stato parzialmente modificato in base alla Concessione Edilizia n°25/2004, prot. N°6057 del 05.08.2004 " realizzazione di una terrazza e di una scala esterna ed opere annesse in un fabbricato per civile abitazione".

Il garage, costruito abusivamente, è stato oggetto di Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria datata 21.05.1986, prot. N. 2499; non risulta tuttavia rilasciata la relativa Concessione. Ha struttura portante in muratura e copertura in eternit.

Il terreno di pertinenza, di forma triangolare, interamente recintato, parte in muratura e parte con rete metallica, secondo lo strumento urbanistico



vigente ricade nella zona territoriale omogenea B, completamente. Nel N.C.T. è identificato alla Sezione C del Foglio 4 mappale 130.

La struttura portante del fabbricato è in muratura e pilastri in c.a.; i solai in laterocemento; copertura a falde inclinate con tegole in laterizio.

Nell'appartamento i tramezzi sono in mattoni forati di laterizio; l'intonaco è del tipo ordinario eseguito al frattazzo; la tinteggiatura è a mezzo tempera; i pavimenti in ceramica; i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica; gli infissi parte in legno e parte in alluminio; impianto idrico-sanitario e impianto elettrico sottotraccia; impianto di condizionamento a pompe di calore con tre unità esterne.

Il fabbricato presenta uno stato di conservazione e manutenzione generale mediocre. Si segnalano macchie di umidità e presenza di muffe nei soffitti delle stanze da letto e dei bagni verso la parete prospiciente la Via Iglesias.

Dal sopralluogo e dai dati desunti dal progetto approvato e dalla planimetria catastale è scaturita la seguente consistenza: (non è stato possibile eseguire un dettagliato rilievo del garage e del cortile)

PIANO PRIMO	AMBIENTI	SUPERFICIE "CALPESTABILE"
	Ingresso - pranzo - cottura soggiorno	m ² 41,09
	2 Letto	m ² 35,88
	Bagno	m ² 6,23
	Disimpegno	m ² 2,90
	Balcone	m ² 2,00
	Veranda	m ² 3,73



	Terrazza	m ² 40,87
	TOTALE	m² 132,70

PIANO TERRA	AMBIENTI	SUPERFICIE "CALPESTABILE"
	Garage	m ² 24,72
	TOTALE	m² 24,72

PIANO TERRA	AMBIENTI	SUPERFICIE "CALPESTABILE"
	Cortile	m ² 107,85
	TOTALE	m² 107,85

b) Determinazione della superficie convenzionale

La superficie convenzionale, necessaria per il calcolo del valore dell'immobile, è data dalla somma della superficie lorda dell'appartamento e del garage (comprensiva dei divisori interni, dei muri perimetrali esterni e per metà dei muri confinanti con altri appartamenti o con il vano scale), del 35% della superficie della veranda, del 25% della superficie del balcone, del 25% della superficie della terrazza (20% per la superficie eccedente i 20 mq) e del 10% (5% per la superficie eccedente i 100 mq) della superficie destinata a cortile.



1) Superficie lorda appartamento	mq	98,91
2) Superficie veranda	mq	1,30
3) Superficie balcone	mq	0,50
4) Superficie terrazza	mq	9,17
5) Superficie cortile	mq	10,39
Superficie convenzionale	mq	120,27

1) Superficie lorda garage	mq	30,00
Superficie convenzionale	mq	30,00

c) Descrizione catastale attuale del compendio come da visure rilasciate al terminale dell'archivio Informatico dell'Agenzia del Territorio di Cagliari

Presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, dai registri del Comune Censuario di Siliqua, relativamente al compendio pignorato, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, si è appurato quanto segue:

Comune Censuario di SILIQUEA - CATASTO URBANO Sezione C		
Intestati: [REDACTED] per 1/2 - Foglio 4		
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
142 sub. 2	Vani 4,5	Via Iglesias 17 p. 1
CATEGORIA	ZONA CENS. / CLASSE	RENDITA
A/3	- / 2	€ 209,17



Comune Censuario di SILIQUA - CATASTO URBANO Sezione C		
Intestati: [REDACTED] ½ - Foglio 4		
PARTICELLA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
142 sub. 3	26 m ²	Via Iglesias p. T
CATEGORIA	ZONA CENS. / CLASSE	RENDITA
C/6	- / 3	€ 42,97



3.3 TERZO QUESITO

I dati indicati nel pignoramento, anche se inesatti (è erronea, ad esempio, la Via ed il numero civico) hanno comunque consentito una univoca identificazione del compendio pignorato.

3.4 QUARTO QUESITO

Il compendio pignorato, costituito da un appartamento al piano primo del maggior fabbricato ubicato in Siliqua nella Via Giordano Bruno al n. 22/A e da un garage con ingresso dalla Via Giordano Bruno al n. 22/B, risulta accatastato anche se la pianta dell'appartamento riportata nella planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto.

3.5 QUINTO QUESITO

Si precisa che il bene pignorato, secondo lo strumento urbanistico vigente, ricade nella Zona Territoriale Omogenea "B" completamente.

3.6 SESTO QUESITO



L'appartamento pignorato, prospiciente la Via Giordano Bruno al civico 22/A, nel punto in cui tale via si congiunge con la Via Iglesias, è ubicato al primo piano del maggior edificio articolato su due piani, terra e primo. Il fabbricato, realizzato in data antecedente il 1967, è stato parzialmente modificato in base alla Concessione Edilizia n° 25/2004, prot. N° 6057 del 05.08.2004 "realizzazione di una terrazza e di una scala esterna ed opere annesse in un fabbricato per civile abitazione".

Il garage pignorato, con accesso dalla Via Giordano Bruno al civico 22B, costruito abusivamente, è stato oggetto di Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria datata 21.05.1986, prot. N. 2499; non risulta tuttavia rilasciata la relativa Concessione.

Il confronto tra gli elaborati progettuali, forniti dall'Ufficio Archivio del Comune di Siliqua, e lo stato di fatto, ha evidenziato la presenza delle seguenti difformità:

- PIANO PRIMO

- Diversa geometria della terrazza;
- La scala di accesso all'appartamento è stata demolita e la relativa porta trasformata in finestra;
- L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza oggetti di nuova Concessione edilizia.

Le difformità riscontrate, come confermato dal tecnico del Comune Geom. Cuccu, possono essere sanate in virtù delle vigenti normative in

ASTE GIUDIZIARIE.it
materia. L'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. La spesa per la regolarizzazione viene stimata in euro 2.500,00.

3.7 SETTIMO QUESITO

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il compendio ha caratteristiche tali da poter essere frazionato in due lotti.

Pertanto la vendita potrà prevedere la costituzione dei seguenti due lotti:

1) Appartamento sito in Siliqua, Via Giordano Bruno n. 22A, distinto in Catasto al Foglio 4 mappale 142 sub. 2;

2) Garage sito in Siliqua, Via Giordano Bruno n. 22B, distinto in Catasto al Foglio 4 mappale 142 sub. 3. (prima della vendita dovranno essere murate la porta e la finestra che si affacciano nel cortile di pertinenza dell'appartamento)

3.8 OTTAVO QUESITO

ASTE GIUDIZIARIE.it
L'intero pignorato, divisibile in due lotti, risulta così intestato:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ciascuno per la quota di ½.

3.9 NONO QUESITO

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED] figlia



degli esecutati [REDACTED], e dalla sua famiglia costituita dal compagno e dal figlio di due anni e mezzo.

3.10 DECIMO QUESITO

Come dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED] in sede di sopralluogo, l'immobile pignorato, da lei occupato con la sua famiglia, è nella piena disponibilità degli esecutari [REDACTED]

3.11 UNDICESIMO QUESITO

Sul compendio non sussistono vincoli di inalienabilità o di indivisibilità. Trattandosi di appartamento al piano primo, con ingresso indipendente, del maggior fabbricato costituito da piano terra e primo, si ravvisano vincoli condominiali per la manutenzione delle facciate dell'intero edificio.

3.12 DODICESIMO QUESITO

Non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

3.13 TREDICESIMO QUESITO

Per la determinazione del valore commerciale, il sottoscritto C.T.U. ritiene appropriato utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, detto "a valore di mercato".

Tale criterio fonda la sua attendibilità sul reperimento di dati storici elementari, relativi ad immobili aventi le medesime caratteristiche, concretizzatisi sul mercato immobiliare della zona in un'epoca prossima a



quella in cui si redige la stima.

A seguito di indagini di mercato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, delle peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene (tipologia costruttiva, materiali impiegati, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado di utilità, stato di manutenzione, età, etc.), dell'incidenza del terreno di pertinenza, della funzionalità e razionalità delle costruzioni esistenti e dell'andamento del mercato immobiliare locale, si è proceduto alla determinazione dei valori immobiliari medi unitari espressi in €/m² riferiti alla superficie convenzionale, ossia quei valori che hanno la maggior possibilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta.

Infatti, quale parametro unitario di valutazione, il mercato edilizio fa riferimento al metro quadrato di superficie commerciale, il quale, per le abitazioni, scaturisce dalla somma della superficie lorda coperta dell'unità immobiliare più la superficie ragguagliata (secondo rapporti usuali) degli accessori complementari.

Perciò, analizzati i fattori concorrenti alla formazione del parametro base, oltre alle effettive condizioni dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare, è possibile determinare una scala di valori medi unitari riferiti ad un parametro cognito.

Da tale scala risulta quindi possibile individuare il valore venale più probabile del bene, inserendo lo stesso nell'intervallo di valori che presenti le maggiori analogie con il bene oggetto di stima.

Procedendo come sopra indicato, si ottiene il seguente più probabile



valore:

LOTTO 1: Appartamento sito in Siliqua, Via Giordano Bruno n. 22/A, al piano primo del maggior edificio di due piani fuori terra, terra e primo, distinto in Catasto al Foglio 4 mappale 142 sub. 2;

- superficie commerciale: m² 120,27

- valore unitario: € 750,00 al m²

- valore di mercato: m² 120,27 x € 750,00 / m² = **€ 90.202,50**

LOTTO 1: Garage sito in Siliqua, Via Giordano Bruno n. 22/B, distinto in Catasto al Foglio 4 mappale 142 sub. 3;

- superficie commerciale: m² 30,00

- valore unitario: € 400,00 al m²

- valore di mercato: m² 30,00 x € 400,00 / m² = **€ 12.000,00**

TOTALE € 102.202,50

valore commerciale arrotondato **€ 102.000,00**

3.14 QUATTORDICESIMO QUESITO

E' stato predisposto, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica del bene pignorato. L'elaborazione è avvenuta sulla base dei dati forniti dalla Sig.r [REDACTED] in sede di sopralluogo.

4 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice e, pertanto, rassegna la presente relazione, in originale, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom, accludendo la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

Resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Pierluigi Careddu

