

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enzo Luchi



R.G. n. 50/2016



CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

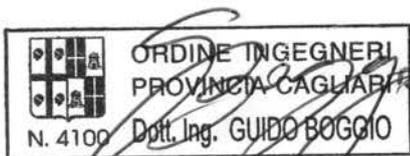
INTERVENUTO:

-

Precetto:	04/11/2015
Pignoramento:	18/02/2016
Nomina CTU:	01/12/2017
Rinvio:	11/10/2018
Consegna:	11/09/2018



Il CTU
dott. ing. Guido Boggio
(firmato digitalmente)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Guido Boggio, nato a Cagliari il 31/05/1971, C.F. BGGGDU71E31B354C, con studio in Cagliari nella Via Vittorio Porcile n. 55, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4100, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico in data 28 novembre 2017 dall'illustrissimo G.E. Dott. Stefano Greco 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 e delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice o al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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; 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 6) **dica se e 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;**
- 7) **se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;**
- 8) **accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**
- 9) **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**
- 10) **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità;**

- 11) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 12) *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 13) *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 14) *predisponga – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.*

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 procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alla parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- c) *invii telematicamente, 30 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;*

d) *intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;***

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

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

ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 18/02/2016, sono soggetti a pignoramento i seguenti immobili:

"In Comune di Guasila: proprietà per l'intero di fabbricato adibito a civile abitazione sito nel Viale Colombo n. 44, sviluppatosi su tre piani collegati da scala interna, composto di: 1) garage, sala caldaia, legnaia e cantina al piano seminterrato; 2) di cucina, soggiorno, bagno, studio, camera, disimpegno e due verande al piano terra; 3) di due camere da letto, bagno e disimpegno al piano primo. Confini con Deidda Giuseppe, Viale Colombo, proprietà Arba/Caredda.

Detto fabbricato insiste in area distinta al C.T. F. 29 – mapp. 312 – mandorleto di ettari 00.05.10.

Quanto sopra con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, accessioni, addizioni, niente escluso o riservato".

SINTESI DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico, il sottoscritto effettuava gli accessi atti e indagini presso:

1. **Comune di Guasila (CA)**, archivio dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata, previa richiesta di accesso agli atti spedita tramite PEC in data 10/04/2018, veniva acquisita la documentazione progettuale relativa alla concessione edilizia dell'immobile e documentazione accessoria (in allegato);
2. **Lo stesso immobile in pignoramento**, con rilievo metrico e fotografico, in data 17/04/2018;
3. **Agenzia dell'Entrate** - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio, per l'acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali allegare e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare per le ispezioni ipotecarie sull'immobile.
4. **Agenzia delle Entrate** – Ufficio Provinciale di Cagliari 2 – previa richiesta inviata via PEC in data 15/05/18, per la verifica della presenza di atti di locazione;
5. **Comune di Guasila (CA)**, ufficio tecnico in data 25/06/2018 per la verifica e sanabilità degli abusi rilevati, con quantificazione degli oneri di sanatoria.

RISPOSTA AI QUESITI**Quesito 1.**

A) 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 e delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice o al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI	SI	NO
ESTRATTO DEL CATASTO		X
CERTIFICATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento		X
CERTIFICATO NOTARILE attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	X	

E' stata verificata la completezza della documentazione in atti procedendo alla verifica delle visure catastali storiche e alle ispezioni ipotecarie (All. 2 e 3).

Osservazioni: Nessuna

B) segnalando immediatamente al giudice o al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Osservazioni: Nessuna

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

1) Rogito Alberto Luciano in data 10/06/2005, repertorio n. 35242, raccolta n. 10047.

Fabbricato sito in Guasila viale Cristoforo Colombo n. 44, con annesso cortile, in corso di ultimazione sviluppatosi su tre piani collegati da una scala interna, composto da garage, sala

caldaia, legnaia e cantina al piano seminterrato, cucina, soggiorno, bagno, studio, camera, disimpegno e due verande a piano terra, due camere, bagno e disimpegno al piano primo.

N.c.t. F. 29 Mappale 312 Mq. 510

Iscritta a Cagliari il 11/06/2005, registro generale n. 20326, registro particolare n. 3719;

1a) Annotamento di erogazione di somma.

Annotato a Cagliari il 28/01/2006, registro generale n. 3111, registro particolare n. 709;

2) Ufficiale giudiziario di Cagliari, in data 22/12/2015 repertorio n. 7250/2015

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Fabbricato sito in Guasila.

N.c.t. F. 29 Mappale 312 Mq. 510

Trascritto a Cagliari il 18/02/2016, registro generale n. 4001, registro particolare n. 3020

D) 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;

Il sottoscritto CTU ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili, che si allegano (All. 1).

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

L'atto di provenienza ultraventennale è riportato nella documentazione in atti (certificazione notarile).

1) Atto autenticato nelle firme dal Notaio Ercole Bartoli in data 29/05/1993, repertrio n. 50655/8957. Convenzione edilizia per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato "Campo Sportivo" ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica del 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni.

favore: Comune di Guasila 80007250923

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Trascritta a Cagliari il 28/06/1993, registro generale n. 15491, registro particolare n. 11079

2) Rogito Ercole Bartoli in data 29/05/1993, repertorio n. 50656, raccolta n. 8958

Compravendita

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Terreno sito in Guasila località Pardu, - lotto n. 29 – ricadente in zona "C" comparto G2, interessato nel Piano di Lottizzazione denominato "CampoSportivo".

N.c.t. Foglio 29 Mappale 312 (ex 139/s)

Trascritto a Cagliari il 28/06/1993, registro generale n. 15498, registro particolare n. 11086

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.);

Le operazioni peritali sono iniziate in data 17/04/2018 alle ore 10.00 presso l'immobile sito nel Comune di Guasila in via Cristoforo Colombo 44 alla presenza del custode Sig. [REDACTED], il quale consentiva l'accesso al sottoscritto (vedi verbale di sopralluogo allegato – All. 8)

L'immobile è sito nel Comune di Guasila (CA), con ingresso dalla Via Cristoforo Colombo al civico 44 ed è distinto al N.C.E.U. di Guasila al F. 29 part. 507.

Descrizione immobile	
Comune	Guasila (CA)
Località	Pardu
Via	Cristoforo Colombo
numero civico	44
scala	-
piano	S1-T-1°

<i>interno</i>	-
<i>caratteristiche interne</i>	<p><u>Piano terra</u>: sono presenti soggiorno, studio, cucina, camera, disimpegno e bagno in condizioni di manutenzione buona;</p> <p><u>Piano seminterrato</u>: sono presenti soggiorno, sgombero-parcheggio e cantina, oltre legnaia e locale caldaia in condizioni di manutenzione buona;</p> <p><u>Piano 1°</u>: sono presenti 3 camere da letto, disimpegno e bagno in condizioni di manutenzione buona.</p>
<i>caratteristiche esterne</i>	Le condizioni di manutenzione sono buone in tutte le parti esterne (verande, cortile e tettoia esterna)
<i>Superficie (calpestabile) come da progetto approvato</i>	<p>Piano terra: 103,80 mq resid. e 54,10 non resid.</p> <p>Piano seminterrato: 132,50 mq non residenziale</p> <p>Piano 1°: 49,80 mq resid. e 34,50 non resid.</p> <p>Totale S. residenziale: 153,60 mq</p> <p>Totale S. non residenziale: 221,10 mq</p> <p>Superficie esterna: 353,80 mq</p>
<i>confini</i>	Via Cristoforo Colombo, Confini con Deidda Giuseppe, Viale Colombo, proprietà Arba/Caredda
<i>Dati catastali attuali</i>	N.C.E.U. F. 29 part. 507 cat. A/7 cl. 1 cons. 9 vani sup. cat. 273 mq sup. escluse aree scoperte 259 mq rend. € 720,46 p. S1-T-1
<i>Eventuali pertinenze</i>	-
<i>Accessori e millesimi p.c.</i>	-

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 erranei 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;

Nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile sottoposto ad espropriazione è indicato come:

"In Comune di Guasila: proprietà per l'intero di fabbricato adibito a civile abitazione sito nel Viale Colombo n. 44 ... Detto fabbricato insiste in area distinta al C.T. F. 29 – mapp. 312 – mandorleto di ettari 00.05.10.";

La descrizione attuale del bene è la seguente, come desumibile dalla visura catastale:

Comune di Guasila N.C.E.U. F. 29 part. 507 cat. A/7 cl. 1 cons. 9 vani; la corrispondenza tra le 2 descrizioni è verificata dal momento che la part. 312 è stata soppressa originando l'area urbana F. 29 part. 312 come risulta dalla visura storica allegata.

Si rientra pertanto nel caso c) e cioè i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

Osservazioni: Nessuna

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;

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto, perché il p. 1° ha subito un aumento di volume e sup. coperta consistente nella trasformazione della veranda lato vano scala in una camera; il p. seminterrato ha subito invece un cambio di destinazione d'uso parziale, da non residenziale a residenziale, con realizzazione di un locale ad uso soggiorno/pranzo. Nel cortile posteriore sono presenti infine dei locali tecnici ad uso pozzo e locale di sgombero ed una tettoia coperta.

Variano pertanto sia la rendita che i vani catastali dell'immobile ed è pertanto necessaria una variazione catastale per rendere conforme lo stato attuale dell'immobile.

Quesito 5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Comune di Guasila (CA)

La zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico è: **Zona C1 (espansione residenziale)**

Si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione:

Articolo: 15 – Zone “C” di espansione – SOTTOZONA C1

Le zone C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C9, C11, C12 e C13 sono le zone di espansione, in parte già assoggettate a lottizzazione convenzionata.

Per le parti già assoggettate a pianificazione attuativa valgono le norme dei piani relativi a ciascuna di esse, salvo varianti conformi alla disciplina generale del P.U.C.

La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

- 70% per uso residenziale;
- 20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10% per servizi pubblici.

I piani di lottizzazione convenzionata, estesi all'intero comparto, dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti indici massimi:

Indice di fabbricabilità territoriale <i>I_t</i>	1,0	mc/mq	
Larghezza minima strade di lott.	9,0	m	comprensiva di marciapiedi
Altezza massima <i>H_{max}</i>	7,5	m	

Superficie minima del lotto, fatta eccezione per un numero di lotti non superiore al 20% del totale, con arrotondamento all'unità superiore	250	mq	per case a schiera o binate
	300	mq	per case singole

Distanza minima dai confini	4,0 m	dai confini privati
	2,5 m	dai confini stradali

È vietata la costruzione di fabbricati a filo strada.

Distanza minima tra pareti finestrate	8,0 m
---------------------------------------	-------

Aree per standard	dovrà essere assicurata una superficie non inferiore a 12 mq per ogni 70 mc con destinazione residenziale.	70 mc rappresentano la volumetria destinata a residenza per ogni abitante insediabile, assunta come parametro dal D.A. 2266/U del 20-12-1983. È consentito l'accorpamento della quota parte di volumetria edificabile destinata per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria.
-------------------	--	--

Dovranno inoltre essere riservate aree di sosta per parcheggi privati, nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, da localizzare all'interno o negli spazi di stretta pertinenza dei singoli lotti. Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. È ammessa la

costruzione di fabbricati isolati e/o binati, e/o a schiera e la costruzione di muri comuni. La pendenza delle coperture inclinate dovrà essere non inferiore al 15% e non superiore al 35%.

Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità:

Con l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia privata sono stati acquisiti i titoli edilizi relativi all'immobile ed in particolare:

1. Concessione edilizia n. 15/94 del 14/06/1994 (prat. ed. 10/94 del 25/03/94) per i lavori di costruzione casa per civile abitazione in Guasila zona C1 (All. 4);
2. Progetto approvato dalla Commissione Edilizia in seduta del 06/04/1994 (All. 5 e 6).

Dall'analisi del progetto approvato risulta che:

- **Lo stato attuale dell'immobile è difforme dal progetto autorizzato presentando le seguenti difformità:**

- a) il p. seminterrato ha subito un cambio di destinazione d'uso parziale, da non residenziale a residenziale, con realizzazione di un locale ad uso soggiorno/pranzo;
- b) p. 1° ha subito un aumento di volume e sup. coperta consistente nella trasformazione della veranda lato vano scala in una camera; inoltre, nel cortile posteriore sono presenti dei locali tecnici ad uso pozzo - locale di sgombero ed una tettoia coperta.
- c) Il muro di contenimento presente in progetto nel cortile posteriore è realizzato in posizione difforme.

a) Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso al p. seminterrato l'art. 36 del R.E. prevede che: *"I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m 2,70. Nel rispetto del D.M. 05.07.1975 l'altezza utile netta interna per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli e per gli uffici essere di almeno m 2,40."*

Quindi, siccome non sono verificate né la prima condizione (*quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne*), né la seconda (*l'altezza utile netta interna è almeno di m 2,70*) tale cambio di destinazione rappresenta un abuso edilizio e se ne valuterà nel seguito la sanabilità.

b) Per quanto concerne l'aumento di volume e superficie coperta si riassumono i dati relativi al progetto autorizzato:

Sup. catastale	510 mq
Indice fondiario	1,23 mc/mq
Volume edificabile	627,30 mc
Sup. utile residenziale	143,25 mq
Sup. non residenziale	198,98 mq
Volume edificato	594 mc < 627,30 mc



Nello stato attuale sono stati realizzati ampliamenti di sup. coperta e volume al p. 1° (trasformazione della veranda in camera), nella quale è stata misurata un'altezza minima di 2,25 m ed un'altezza massima di 3,05 m con un'altezza media di 2,65 m: il volume di calcolo del vano "11", come desumibile dallo schema di calcolo volumi allegato al progetto autorizzato, sarà pertanto incrementato di $26,52 \text{ mq} \times 2,65 \text{ m} = 70,3 \text{ mc}$.

Il volume residenziale dello stato attuale sarà pertanto pari a: $594 + 70,3 = 664,3 \text{ mc} > 627,3 \text{ mc}$

La volumetria aggiuntiva realizzata nella camera da letto rappresenta pertanto un abuso edilizio e se ne valuterà nel seguito la sanabilità.

Per quanto riguarda i locali "tecnici" presenti nel cortile non sono scomputabili dal volume edificato, a norma dell'art. 25 del R.E., in quanto non sono interrati o seminterrati per almeno un lato: le dimensioni lorde sono $5,30 \times 1,55 = 8,2 \text{ mc}$.

La volumetria aggiuntiva è pertanto di 78,5 mc.

La tettoia esterna ha dimensioni di $4,75 \times 3,50 = 16,6 \text{ mq}$ e non rileva ai fini del computo del volume; a norma dell'art. 24 del R.E.: *"Sono esclusi dal computo della superficie coperta ... le verande, i loggiati ed i porticati, le tettoie, ed in genere tutti gli spazi aperti per almeno due lati, purché la loro superficie lorda non superi 1/5 della superficie lorda restante del fabbricato calcolata e riferita al piano di riferimento"* per cui si consideri che la superficie coperta lorda del fabbricato è pari a 180,6 mq (sommatoria delle superfici indicate nel calcolo dei volumi in progetto, incluse le terrazze coperte) dunque la superficie della tettoia non eccede 1/5 della superficie lorda coperta.

c) Infine, per quanto riguarda il muro di contenimento, esso rappresenta semplicemente una modifica non sostanziale della costruzione e non rappresenta un abuso.

Gli abusi indicati si possono quindi classificare come:

- cambio di destinazione d'uso;
- ampliamento con aumento di volume e superficie coperta.



Si dovrà pertanto valutare la sanabilità degli stessi.

Ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 *"nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi*

giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."

Le ragioni di credito devono essere perciò antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L. 326 del 24/11/2003, recepita in Sardegna dalla L.R. 4 del 26/02/2004): nella procedura esecutiva in oggetto le ragioni del credito (*mutuo fondiario in data 10/06/2005 annotato il 28/01/2006*) sono posteriori all'entrata in vigore della legge sul condono per cui il disposto della L. 47/85 non si può applicare.

Si valuta quindi se sia possibile sanare gli abusi ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85 (accertamento di conformità): *"Le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda."*

Il procedimento dell'accertamento di conformità prevede pertanto la cosiddetta "doppia conformità" la quale però non è verificata, non essendo sanabili gli aumenti di volume oltre la volumetria massima assentita: si valuteranno pertanto i costi di demolizione delle porzioni abusive ed i costi di ripristino della situazione ante operam.

Stima dei costi di demolizione

Per i costi di demolizione parziale di fabbricati in muratura e/o in c.a. verranno utilizzate le voci del prezzario regionale ed in particolare la voce D.00012.004.0010 (Demolizione di parti di fabbricati) pari a 230,80 €/mc, valutato per l'effettivo volume della struttura demolita.

Gli ampliamenti di volume sono stati computati 78,5 mc pertanto:

$$78,5 \text{ mc} \times 230,80 \text{ €/mc} = 18.117,80 \text{ €}.$$

Per tutte le opere di impermeabilizzazione, finitura e ripristino delle porzioni demolite, per l'adeguamento allo stato autorizzato si prevede parametricamente un importo unitario di 200€/mq, pertanto: $26,52 \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq} = 5.304 \text{ €}$

Infine per quanto riguarda la rimozione dell'impiantistica al p. seminterrato che ha determinato il cambio di destinazione d'uso, si considera a corpo l'importo di 2.000 € (rimozione camino, impianti cucina e pompe di calore).

Il totale dei costi necessari al ripristino dello stato autorizzato è pertanto di: 25.421,8 € approssimati a 25.000,00 €

Riassumendo:

Immobile in via Negroponte 11 Quartu S.E.	
Zonizzazione PUC	C1 (espansione residenziale)
Conformità alle autorizzazioni/concessioni	No
Tipologia abusi	Abusi sanabili: spostamento muro controterra e tettoia esterna; Abusi non sanabili: ampliamento p. 1 e cambio di destinazione d'uso p. semint.
Illecito sanabile comb. disp. DPR 380 e L.47/85	No
Possibilità di sanatoria ex art. 16 L.R. 23/85 (accertamento di conformità)	No
Istanze di condono presentate	No
Costi di sanatoria	Demolizione: 25.000 € Oneri concessori: 0 € Sanzioni amministrative: 0 € Oneri professionali: 0 € Totale: 25.000,00 €

Quesito 6. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene è unico quindi non è necessario formare lotti di vendita.

Quesito 7. 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;

Nessuna osservazione, l'immobile è pignorato per l'intero.

Quesito 8. *accerti se l'immobile e 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 risultano 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 risulta occupato dai proprietari (custodi), sig.ri [REDACTED], che ha consentito l'accesso all'immobile.

Il titolo legittimante la proprietà del bene risulta dalla certificazione notarile: atto di compravendita del 29/05/1993 rep. n. 50656 racc. n. 8958; il pignoramento è stato trascritto il 18/02/2016 reg. gen. n. 4004 reg. part. n. 3020 per cui il titolo di provenienza ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In data 15/05/2018 prot. n. 91434 è stata richiesta presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate la presenza o meno di contratti di locazione ed il funzionario ha riferito (All. 8) che non risultano né atti privati né contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili indicati nella richiesta.

Quesito 9. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Nessuna osservazione.

Quesito 10. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Nessuna osservazione.

Quesito 11. *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di*

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in esame deve basarsi sui valori di scambio effettivi di immobili presenti nel contesto considerato.

Si utilizzerà il criterio del valore di mercato con il procedimento dell'**MCA - Market Comparison Approach** (in accordo con gli International Valuation Standards) per determinare il valore delle unità immobiliari nello stesso mercato omogeneo di riferimento.

Verrà preliminarmente presa in considerazione la zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "*Zona centrale*" con codice zona B1 come consultabile dal sito internet *Geopoi - Agenzia delle Entrate*: per ogni zona omogenea sono pubblicati i valori dei prezzi unitari che sono stati rilevati dall'Agenzia delle Entrate depurando il campione dei dati dai picchi positivi e negativi che avrebbero alterato il significato rappresentativo dei valori nella zona.

I dati dell'Osservatorio restituiscono la *distribuzione normale* dei prezzi che può essere rilevata nella zona omogenea.

I valori desunti dall'Osservatorio (2° semestre 2017) variano tra i 550 e i 700 €/mq (media sulla superficie esterna lorda) con gli stessi valori rispetto allo stesso periodo del 2016.

Il valore medio rispetto alla superficie esterna lorda (SEL) che verrà utilizzato come parametro commerciale di stima (per la verifica dello scostamento del prezzo rispetto al valore medio di mercato) sarà intermedio tra la media dei valori OMI, pari a 625 €/mq circa, e la media dei comparabili utilizzati (890 €/mq circa) desunti dagli annunci immobiliari: il valore ottenuto è pari a 760 €/mq circa.

La prima fase del procedimento ha riguardato quindi la raccolta dei dati riguardanti i valori di mercato di unità comparabili all'immobile oggetto di stima in una zona omogeneamente apprezzata dal mercato immobiliare.

I dati da utilizzare nella prima fase sono stati desunti per lo più dalle offerte delle agenzie immobiliari, avendo la cautela, in questi casi, di considerare uno "sconto tipo" sul prezzo dell'offerta del 10%: questa percentuale ammonta alla diminuzione ordinariamente riscontrabile tra il valore di scambio richiesto e quello ottenuto dal venditore: sono stati pertanto presi in considerazione 3 "comparabili" ricavati da siti internet con lo sconto tipo suddetto.

Si riporta pertanto a seguire la tabella riepilogativa dei comparabili utilizzati, con il relativo prezzo scontato e la superficie commerciale, calcolando il prezzo unitario ed il prezzo medio; si riporta anche il calcolo analitico della superficie esterna lorda dell'immobile oggetto di stima, con relativi rapporti complementari per ciascuna superficie considerata.

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata considerando al 100% la superficie residenziale lorda (sup. coperta p. terra e 1°), al 50% la superficie accessoria lorda (locali di sgombero, cantine, garage), al 30% balconi e terrazze e al 5% l'area esterna.

Prezzo medio delle vendite immobiliari					
comp n.	zona/via	prezzo ann.	prezzo vend.	sup	valore/mq SIL
1	Guasila	150 000	135 000	120	1 125
2	Guasila	140 000	126 000	192	656
3	Guasila	65 000	58 500	70	836
media					891
subject	valore	245 000		309,30	792
subject	valore attuale	220 000		309,30	711
Prezzo medio di mercato dati Agenzia Entrate					
dato	semestre	prezzo min.	prezzo min.	prezzo med.	variazione
OMI	2/2017	550	700	625	0,00
OMI	2/2016	550	700	625	
Superfici commerciali (sup. esterna lorda)				superfici	
Piano	dest.	sup.	coeff.	Tot.	
Terra	residenziale	122,80			
1°	"	61,30			
Tot.		184,10	1,00	184,10	
semint.	non residenz.	159,40	0,50	79,70	
T/1°	verande	92,70	0,30	27,81	
cortile		353,70	0,05	17,69	
Totale SEL				309,30	

Tabella riepilogativa dei comparabili e delle superficie lorde

Il campione dei dati utilizzato nella stima comprende esclusivamente unità simili, per localizzazione e tipologia, all'oggetto della stima, condizione ideale per poter approssimare al meglio quello che sarebbe l'effettivo valore di scambio per l'immobile oggetto della valutazione.

Il valore dell'immobile è stato stabilito perciò con il criterio della comparazione diretta, con i valori del mercato omogeneo di riferimento, che consente di determinare il valore più probabile sulla base del confronto con altri immobili di caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo della compravendita, salvo eventuali attualizzazioni alla data odierna.

Occorre individuare le caratteristiche che incidono nella formazione del prezzo.

Considerando il mercato delle unità residenziali e il contesto, si è deciso di prendere in esame:

- come caratteristiche estrinseche dell'unità: la localizzazione, la tipologia e lo stato manutentivo, etc.;
- come caratteristiche intrinseche: la superficie, il livello di piano e lo stato manutentivo, etc..

Il campione è ben descritto nella tabella degli elementi riportata (si riporta nell'allegato 9 la descrizioni dei campioni presi a riferimento).

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A		immobile di confronto B		immobile di confronto C		immobile da stimare	
	Dati propri	rapp.	Dati propri	rapp.	Dati propri	rapp.		rapp.
Fonte	Dati propri		Dati propri		Dati propri			
Prezzo Di Mercato (Euro)	135 000,00		126 000,00		58 500,00			
Indirizzo	Via Fratelli Rosselli		Via Trieste		-		Via C. Colombo 44	
Data (Mesi)	2		2		1		0	
Superficie Principale (mq)*	120,00		192,00		70,00		184,00	
Sup. Sec. Balcone (mq)								
Sup. Sec. Terrazzo (mq)							93,00	
Sup. Sec. Portico (mq)								
Sup. Sec. Sottotetto (mq)								
Sup. Sec. Soffitta (mq)								
Sup. Sec. Cantina (mq)							159,40	
Sup. Sec. Garage (mq)								
Sup. Sec. Box Auto (mq)								
Sup. Sec. Posto Auto (mq)								
Sup. Sec. Lastrico (mq)								
Superficie Esterna (mq)	380,00		0,05				354,00	
Servizi (N)	2		1		1		2	
Stato Di Manutenzione Imm. (N)								
Stato Di Manutenzione Ed. (N)	4		2		4		4	
Livello Di Piano (N)	0		0		0		0	
Aria Condizionata							1	
Ascensore	0		0		0		0	
Riscaldamento autonomo	1		0		0		1	

Tabella 1: dati

Sulla base dell'analisi di beni immobiliari simili tra loro e della incidenza sul prezzo totale di variazioni "discrete" delle singole caratteristiche, è stato possibile assegnare i relativi prezzi marginali, come riportato nella tabella seguente:

prezzo e caratteristica	Immobilabile di confronto A	Immobilabile di confronto B	Immobilabile di confronto C	Immobilabile da stimare
Fonte	Dati da atto			
Prezzo Di Mercato (Euro)	135 000,00	126 000,00	58 500,00	
Data (Mesi)	113	105	49	
Superficie Principale (mq)	656,25	656,25	656,25	
Sup. Sec. Balcone (mq)				
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	196,88	196,88	196,88	
Sup. Sec. Portico (mq)				
Sup. Sec. Sottotetto (mq)				
Sup. Sec. Soffitta (mq)				
Sup. Sec. Cantina (mq)	328,13	328,13	328,13	
Sup. Sec. Garage (mq)				
Sup. Sec. Box Auto (mq)				
Sup. Sec. Posto Auto (mq)				
Sup. Sec. Lastrico (mq)				
Superficie Esterna (mq)	100,00	100,00	100,00	
Servizi (N)				
Stato Di Manutenzione Imm. (N)				
Stato Di Manutenzione Ed. (N)	5 000	5 000	5 000	
Livello Di Piano (N)				
Aria Condizionata				
Ascensore				
Riscaldamento autonomo	3 325	3 500	3 500	

Tabella 2: prezzi marginali

Avendo cura di trasformare le informazioni in nostro possesso in descrizioni quantitative delle diverse caratteristiche è possibile compilare la tabella dei dati.

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto C	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
	Prezzo Di Mercato (Euro)	135 000,00	126 000,00	58 500,00	
Data (€)	-225	-210	-49		
Superficie Principale (mq)	42 000,00	-5 250,00	74 812,50		
Sup. Sec. Balcone (mq)					
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	18 309,38	18 309,38	18 309,38		
Sup. Sec. Portico (mq)					
Sup. Sec. Sottotetto (mq)					
Sup. Sec. Soffitta (mq)					
Sup. Sec. Cantina (mq)	52 303,13	52 303,13	52 303,13		
Sup. Sec. Garage (mq)					
Sup. Sec. Box Auto (mq)					
Sup. Sec. Posto Auto (mq)					
Sup. Sec. Lastrico (mq)					
Superficie Esterna (mq)	-2 600,00	35 400,00	35 400,00		
Servizi (N)					
Stato Di Manutenzione Imm. (N)	0	0	0		
Stato Di Manutenzione Ed. (N)	0	10 000	0		
Livello Di Piano (N)	0	0	0		
Aria Condizionata					
Ascensore	2 868	2 868	2 868		
Riscaldamento autonomo	0	3 500	3 500		0
prezzo corretto	247 655,15	242 920,15	245 643,90		245 406,40

Tabella 3: valutazione

Con la media aritmetica si ottiene il valore di 245.406,40 € che si approssima a 245.000 € al quale corrisponde un valore unitario sulla SEL di:

$$245.000/309,30 = 793 \text{ €/mq}$$

Il valore viene corretto, decurtando l'importo calcolato per la rimozione degli abusi non sanabili (25.000 €), ed ottenendo il valore di 220.406,40 € (712 €/mq): approssimando per difetto il valore ottenuto si ottiene il valore commerciale di seguito riportato.

Valore commerciale dell'immobile in perizia: € 220.000,00 (leggasi euro duecentoventimila/00).

Gli adeguamenti e le correzioni della stima sono:

1. riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto:

- oneri di regolarizzazione urbanistica:

Demolizione e ripristini: 25.000 €

Oneri concessori: 0 €

Sanzioni amministrative: 0 €

Oneri professionali: 0 €

Totale: 25.000,00 €

2. riduzione del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione: è già incluso nel valore stimato come si vede nella tabella 3 di valutazione, dove il valore dell'immobile B è stato corretto del valore di 10.000 € corrispondente al passaggio da uno stato d'uso mediocre (immobile B) ad uno stato discreto (immobile in perizia);

3. riduzione del valore di mercato per lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: nessuno.



Quesito 12. acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nessuna osservazione.



Quesito 13. predisponga – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Si allega l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile.

Avendo assolto il mandato affidato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.



Il consulente tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Guido Boggio

(firmato digitalmente)

Si riporta l'elenco degli allegati:

All. 1 - Planimetria catastale;

All. 2 - Visure catastali;

All. 3 - Ispezioni ipotecarie;

All. 4 - Concessione edilizia;

All. 5 - Progetto approvato;

All. 6 – Relazione tecnica;

All. 7 - Documentazione fotografica;

All. 8 – Agenzia Entrale (locazione);

All. 9 – Documenti stima;

All. 10 – Verbale di sopralluogo;

All. 11 - Attestato di prestazione energetica (APE)

