

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 546/15 del R.E.

promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.

Contro

G.E.: Dottor LUCHI ENZO

C.T.U.: geom. Maurilio Piredda

UDIENZA: 31.05.2018

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dottor LUCHI ENZO**, con incarico del 12/09/2017, il sottoscritto Maurilio Piredda geometra libero professionista con studio in Guamaggiore via Flumendosa n° 17, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n.1900 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.507, 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. 8 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.).

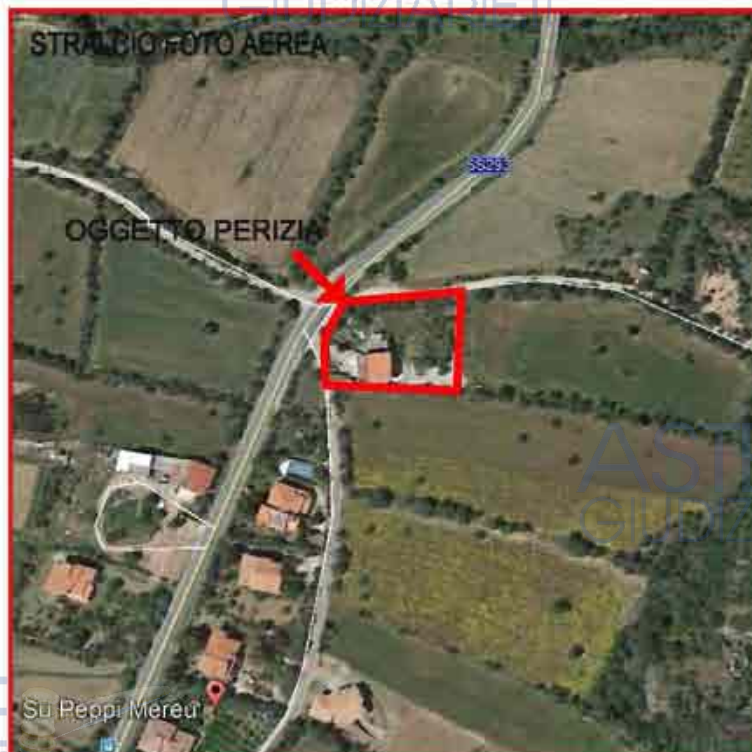
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non 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 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. 40, comma 5°, del D.P.R. 8 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 istanza 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'articolo 40 comma 6° della legge 28/02/1985, n° 47 ovvero dell'art. 40 comma 5° del D.P.R. del 08/06/2001 n° 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- 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; **alleggi**, 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 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.
- 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 o 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 praticata per l'assenza della garanzia per 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 o di 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.

DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I quesiti posti al sottoscritto riguardano l'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

I riferimenti catastali dell'immobile sono i seguenti:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Nuxis , Foglio 2, Particella 473, Categoria A/2, Classe 4, vani 10,5, Via Peppi Mereu sn.c.

STRALCIO CATASTALE**ORTOFOTO**

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 31 Gennaio 2018 alle ore 9,30, come notificato con Raccomandata A/R n. 12665654542-4 del 13/01/2018 al sig. [REDACTED] lo scrivente si recava presso l'immobile sito nel Comune di Nuxis (CA), in località "Peppi Mereu" nella via Peppi Mereu n° 30, coadiuvato dal Geometra [REDACTED]

A ricevere il sottoscritto per le operazioni di rito erano presenti i Signori:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

entrambi residenti in Via Peppi Mereu n° 30 a Nuxis (CA), e innanzi ai suddetti hanno avuto inizio le operazioni peritali così come meglio descritte nell'allegato n. 1, verbale di sopralluogo.

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 507, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...)]

A) - ORIGINE E STORIA DEL BENE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, risulta regolarmente censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nuxis, Foglio 2, Particella 473, via Peppi Mereu n°30, Categoria A/2, Classe 4, vani 10,5, Rendita € 531,43, Superficie Catastale totale mq 303..

Il fabbricato risulta individuato al Nuovo Catasto Urbano con la particella 473, a seguito di denuncia di accatastamento prot. n. 22B1 del 03/11/1986, edificato su area distinta al C.T. foglio 2 mappale. 773 di are 21.66 „ Derivato dalla fusione delle particelle 773 di are 21.16 e particella 33 di are 0.50, a seguito di tipo mappale del 03/11/1986.

a) Nota di trascrizione

In virtù di atto notarile di donazione del 18/07/1965, rep. 7188, trascritto il 13/08/1965 al registro generale n. 11803 e registro particolare al n. 9932, rogante Notaio Paolo Toscano,

A FAVORE:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Descrizione: Terreno in Comune di Nuxis località "Crabi" distinto al C.T. foglio 2 mappale 196/a di are 70.01 e mappale 33 fabbricato rurale di are 0.50.

b) Nota di trascrizione

In virtù della successione in morte di [REDACTED] repertorio n. 60/647 -Registro generale n. 44866, Registro particolare n. 31048 del 02/12/2003, subentrano quali legittimi eredi:

A FAVORE:

[REDACTED] per la piena proprietà per la quota di 1/2;

CONTRO

[REDACTED] per la piena proprietà per la quota di 1/2;

Descrizione: Fabbricato sito nel Comune di Nuxis in via Peppi Mereu, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Foglio 2, Particella 473.

c) Nota di trascrizione

Accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED] relativa alla successione di [REDACTED] rep. 123126/26295, trascritta il 10/01/2008 al registro generale n. 988 e registro particolare al n. 716 [REDACTED]

Descrizione: quota di 1/2 del Fabbricato sito nel Comune di Nuxis in via Peppi Mereu, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Foglio 2, Particella 473.

d) Nota di trascrizione

In virtù della successione in morte di [REDACTED] repertorio n. 58/68 -Registro generale n. 36015, Registro particolare n. 24228 del 23/08/2006, subentrano quali legittimi eredi:

A FAVORE:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Descrizione: Fabbricato sito nel Comune di Nuxis in via Peppi Mereu, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Foglio 2, Particella 473.

e) Nota di trascrizione

Accettazione espressa di eredità da parte di [REDACTED] relativa alla successione di [REDACTED] p. 90344, trascritta il 30/05/2001 al registro generale n. 19724 e registro particolare al n. 14523, [REDACTED]

Descrizione: quota 1/1 del Fabbricato sito nel Comune di Nuxis in via Peppi Mereu, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Foglio 2, Particella 473.

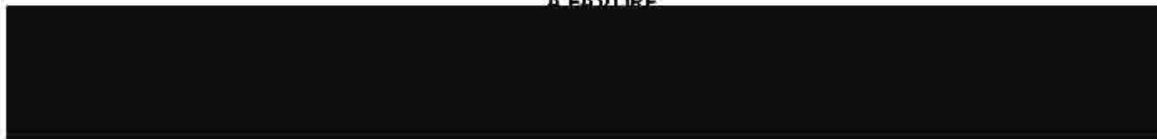
Osservazioni: si rileva che la quota indicata nell'accettazione di cui sopra risulta per l'intero anziché per la quota di 1/2.

Nella relazione notarile è stata indicata la quota di 1/2 che non corrisponde di fatto a quanto riportato nella nota di trascrizione dell'accettazione.

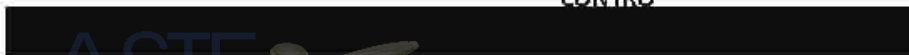
a) Nota di iscrizione - GRAVAMI

IPOTECA VOLONTARIA del 08/01/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogito Notaio Carlo Mario De Magistris repertorio n. 123126/26295, trascritto il 10/01/2008 – Registro generale n. 987, Registro particolare n. 154, relativamente all' unità sotto indicata

A FAVORE



CONTRO

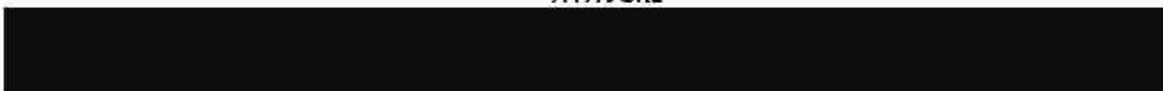


Descrizione: Fabbricato sito nel Comune di Nuxis in via Peppi Mereu, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Foglio 2, Particella 473.

b) Nota di trascrizione - GRAVAMI

ATTO GIUDIZIARIO - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 09/12/2015 repertorio n. 6764/2015 - trascritto il 15/12/2015 – Registro generale n. 33576, Registro particolare n. 26421, verbale di pignoramento relativamente all' unità sotto indicata

A FAVORE



Descrizione: Fabbricato sito nel Comune di Nuxis in via Peppi Mereu, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Foglio 2, Particella 473.

Osservazioni: si rileva che nella relazione notarile risulta erroneamente indicato tra i gravami.

L'atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 27/07/2009 rep. 1600, trascritto in data 04/11/2009 particolare n. 25166 e generale n. 35602, verbale di pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted] s distinto al C.T. foglio 2 mappale 359 di mq 4885.

Si evidenzia che: il mappale 359 di mq 4885 risulta altro terreno adiacente all'immobile in oggetto come indicato nella cronistoria catastale che segue del 14/05/1985.

A.A - ORIGINE E STORIA DEL BENE (CATASTALE)**Comune di Nuxis Catasto Terreni:****aa1 - Situazione degli intestati dalla data del 1965:**

[redacted] a proprietà, quota di 1/2;

[redacted] per la piena proprietà, quota di 1/2;

In virtù di atto notarile di donazione del 18/07/1965, rep. 7188, registrato ad Iglesias il 05/08/1965 al n. 785, rogante Notaio Paolo Toscano,

Terreno in Comune di Nuxis distinto al C.T. foglio 2 mappale 196/a di are 70.01 e mappale 33 fabbricato rurale di are 0.50.

A seguito di nota di variazione n. 16 del 30/10/1971 il mappale 196/a di are 70.01 viene sostituito con il numero definitivo 359 di are 70.01

aa2 - Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico dal 14/05/1985 al 03/11/1986:

Terreno in Comune di Nuxis distinto al C.T. foglio 2 mappale 359 di are 70.01 e mappale 33 fabbricato rurale di are 0.50.

A seguito di presentazione di frazionamento del 03/11/1986 il mappale 359 di are 70.01 viene frazionato per costituire il mappale 773 di are 21.16 e il mappale 359 di are 48.85

A seguito di presentazione di tipo mappale del 03/11/1986 il mappale 773 di are 21.16 e il mappale 33 di are 0.50 vengono fuse per costituire il mappale 773 di are 21.66 ente urbano.

La conservazione prosegue al C.U.

Comune di Nuxis Catasto Fabbricati

aa3 - Situazione degli intestati dal 03/11/1986 al 15/05/2018

A seguito di presentazione di denuncia prot. n. 22B1 del 03/11/1986, si accatista il fabbricato distinto al foglio 2 mappale 473 in località "Peppe Mereu" piano terra e primo

A seguito di variazione nel classamento del 03/11/1986 protocollo n. CA0472385 in atti dal 16/12/2004 variazione nel classamento (n. 22B1.1/1986).

Il fabbricato risulta censito al foglio 2 mappale 473 in località "Peppe Mereu" piano terra e primo, categoria A/2 classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita € 531,43.

A seguito di variazione toponomastica del 23/07/2014 protocollo n. CA0149639 in atti dal 23/07/2014 variazione toponomastica, viene indicata la via Peppe Mereu.

A seguito di variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

Osservazioni: si rileva che dagli accertamenti catastali effettuati alla data di visura del 15/05/2018 non risultano inserite le domande di voltura inerenti le denunce di successioni delle Signore

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

[de scriva (...) 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 (...)]_

Trattasi di unità immobiliare ricadente nel Comune di Nuxis Via Peppi Mereu n° 30, che si sviluppa su due livelli fuori terra e presenta sul lato Ovest un altro immobile di pertinenza con due vani accessori.

Il fabbricato risulta realizzato prima del 1967, ha destinazione residenziale ed è ubicato nella periferia del Comune di Nuxis.

L'immobile è realizzato in un lotto confinante a Ovest con la via Peppi Mereu (dalla quale si accede), a Nord con una strada di penetrazione agraria, a Est con aree a destinazione agricola e a Sud con area edificabile libera.

• **Descrizione abitazione :**

Dalla Via Peppi Mereu, tramite un cancello carrabile in ferro battuto si accede al cortile e da quest'ultimo si può entrare direttamente al piano terra e tramite scale interne si accede al piano primo.

Il lotto presenta una recinzione in muratura nei lati che racchiudono la parte di cortile pavimentata con massetto di cls, mentre le parti restanti dell'area scoperta sono recintate con della rete metallica.

Tutta l'area cortilizia risulta sterrata, esclusi i lati Ovest, Sud, e in parte il lato Est prospicienti il fabbricato.

Le facciate esterne dell'abitazione risultano interamente tinteggiate con pitture chiare.

La muratura portante è in pietra e in laterizio.

Il solaio di calpestio nella parte del fabbricato che si affaccia a Ovest è in legno massello (presumibilmente la parte più vecchia) e quello di copertura in c.a. gettato in opera, mentre i solai di calpestio e di copertura della restante parte sono del tipo misto in laterizio e c.a.

Il manto di copertura della parte più recente è con tegole in laterizio, mentre la parte più antica è priva di manto di copertura.

I vani accessori contigui all'abitazione sul lato Nord, sono realizzati con struttura portante parte in pietrame e parte in blocchi di cls e presentano un manto di copertura in lastre ondulate di cemento amianto (Eternit), fissate su elementi in legno massello.

Il garage, ha una struttura portante verticale in pietrame e un solaio di copertura realizzato con elementi lignei ed un manto di copertura in tegole di laterizio tipo coppo.

Il magazzino adiacente il garage, è realizzato in pietrame e in blocchi in cls ed ha un manto di copertura in lastre ondulate di cemento amianto (Eternit).

Le foto di seguito riportate mostrano alcuni particolari della costruzione.



Foto 1-2- VISTA DEL PROSPETTO PRINCIPALE SUL LATO OVEST



Foto n° 3 - VISTA LOCALE GARAGE E MAGAZZINO



Foto n° 4 - VISTA LOCALE SGOMBERO



Foto n° 5 - VISTA LOCALE SGOMBERO E MAGAZZINO



Foto n° 6 - VISTA PROSPETTO POSTERIORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'abitazione al piano terra presenta i seguenti ambienti:

- ingresso-soggiorno di circa **mq 18,15** (vedi foto 7)
- camera 1 di circa mq **12,50** (vedi foto 8)
- camera 2 di circa mq **20,55** (vedi foto 9)
- cucina di circa mq **29,10** (vedi foto 10-11)
- scale in legno di collegamento tra il piano terra e primo (vedi foto 16-22)
- veranda coperta di circa **mq 22,00**
- bagno di circa **mq 5,40**

oltre al fabbricato principale vi sono dei locali così suddivisi:

- locale di sgombero di circa **mq 16,30** (vedi foto 12)
- bagno di circa **mq 5,00**;
- magazzino 1 di circa **mq 8,70** (vedi foto 12)
- garage di circa mq **19,50** (vedi foto 3-13)
- magazzino 2 di circa **mq 7,15** (vedi foto 3-14)

Per una superficie coperta di mq 200,25 circa, una superficie residenziale di mq 80,30 circa e una superficie non residenziale di mq 95,30 circa.



Foto n° 7 - VISTA INGRESSO SOGGIORNO



Foto n° 8 - VISTA CAMERA 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto n° 9 - VISTA CAMERA 2



Foto n° 10 - VISTA CUCINA



Foto n° 11 - VISTA CUCINA



Foto n° 12 - VISTA SGOMBERO E MAGAZZINO 1



Foto n° 13 - VISTA INTERNO GARAGE



Foto n° 14 - VISTA MAGAZZINO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Al piano primo sono presenti i seguenti ambienti:

- disimpegno di circa **mq 9,00** (vedi foto 15-16)
- camera 1 di circa **mq 17,55** (vedi foto 17)
- bagno di circa **mq 7,80** (vedi foto 21)
- camera 2 di circa **mq 24,65** (vedi foto 18)
- camera 3 di circa **mq 20,55** (vedi foto 23)
- camera 4 di circa **mq 16,90** (vedi foto 24)
- balcone coperto di circa **mq 16,65** (vedi foto 19-20)

Per una superficie coperta di mq 131,29 circa, una superficie residenziale di mq 97,70 circa e una superficie non residenziale di mq 16,65 circa.



Foto n° 15 - VISTA DISIMPEGNO



Foto n° 16 - VISTA SCALA PARTE PIU' RECENTE





Foto n° 17 - VISTA CAMERA 1



Foto n° 18 - VISTA CAMERA 2



Foto n° 19 - VISTA BALCONE COPERTO



Foto n° 20 - DETTAGLIO STRUTTURA DANNEGIATA



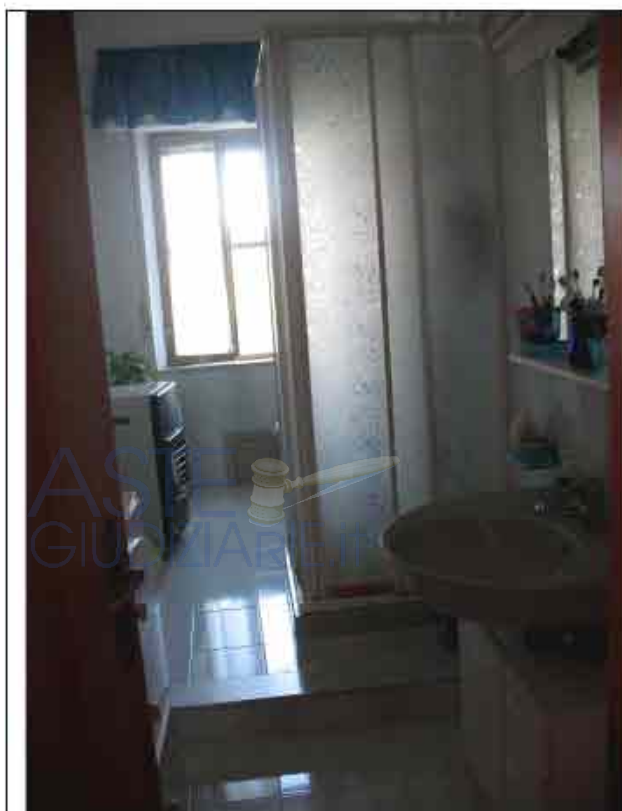


Foto n° 21 - VISTA BAGNO



Foto n° 22 - VISTA SCALA ACCESSO PARTE VECCHIA



Foto n° 23 - VISTA CAMERA 3



Foto n° 24 - VISTA CAMERA 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il tutto risulta meglio rappresentato nelle planimetrie figura 1 e 2 di seguito allegate:

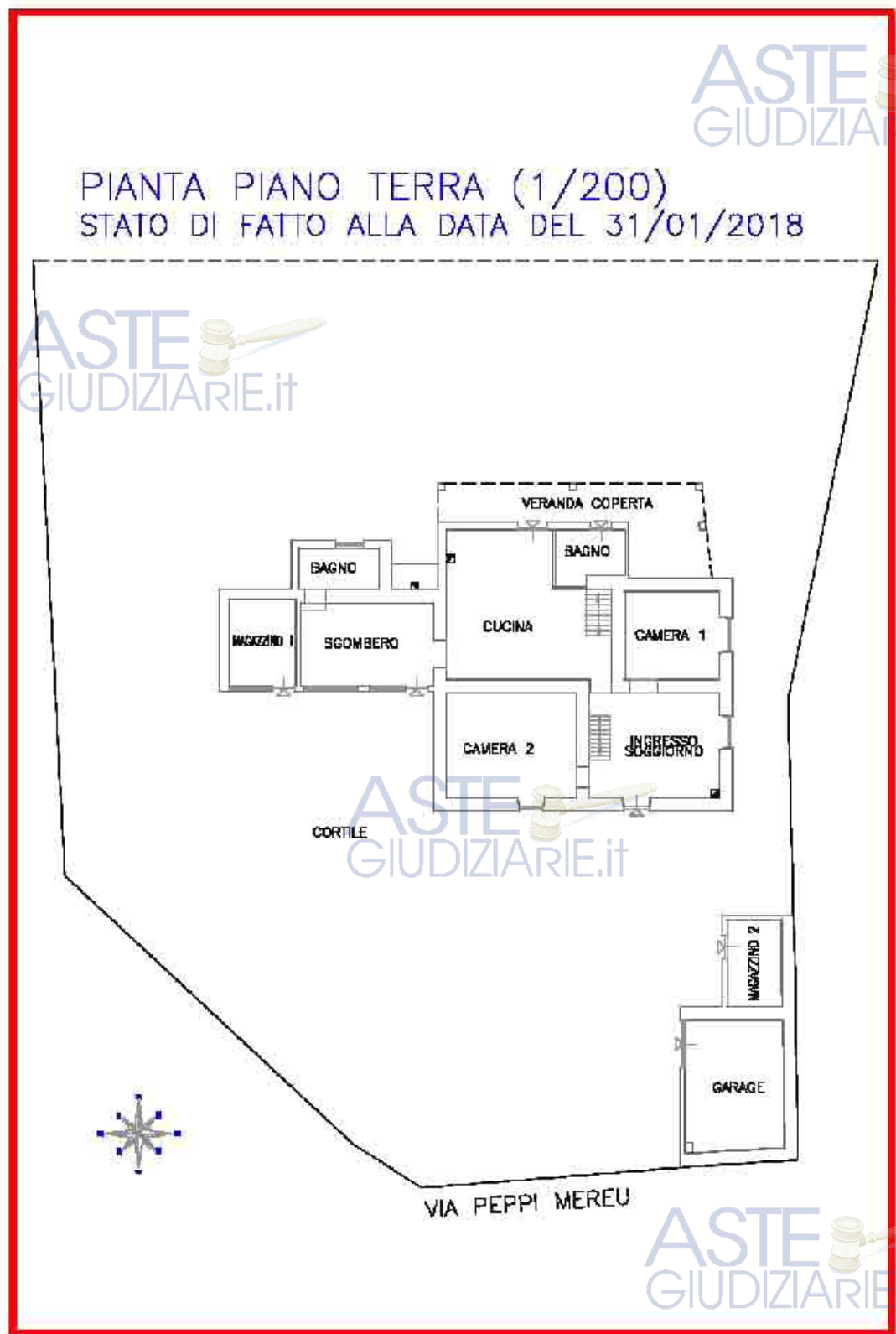


Figura n° 1

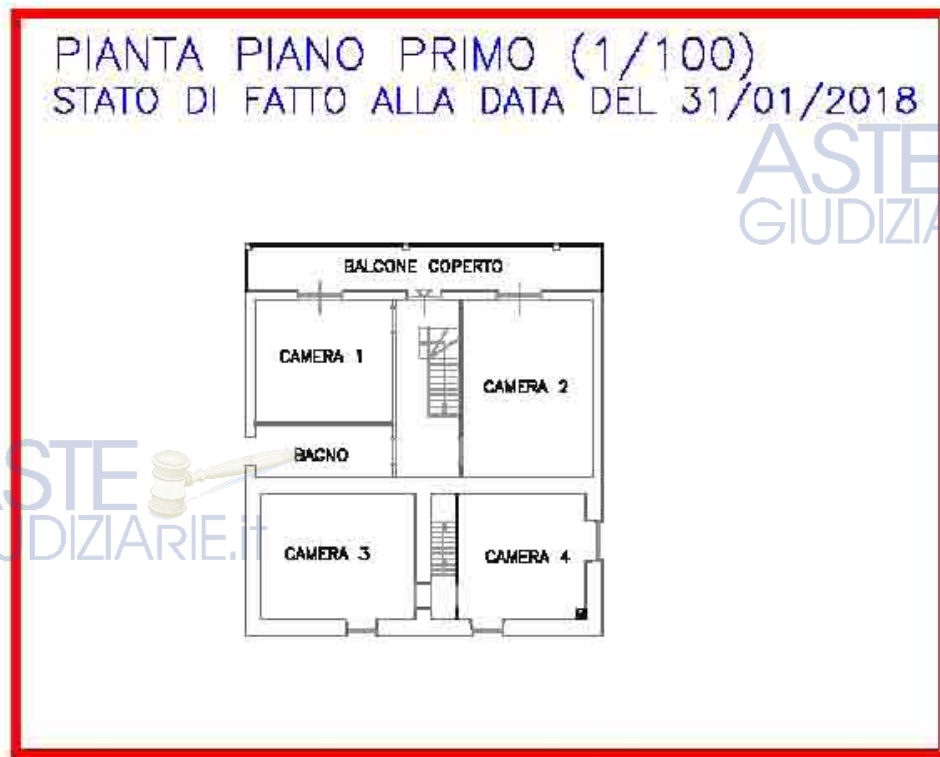


Figura n° 2

Le partizioni interne al piano terra sono realizzate in pietra e al piano primo in mattone di laterizio da cm 8.

Le pareti interne e i soffitti risultano intonacati e finiti con pittura lavabile per interni.

Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in gres ceramico e la zona attrezzata per la cucina risulta rivestita con piastrelle del tipo gres ceramico fugato.

In tutti gli ambienti ad esclusione dei bagni, è presente il battiscopa in gres ceramico.

I bagni sono dotati di wc, bidet, lavabo e piatto doccia in vetro china, risultano provvisti di rubinetteria del tipo monocomando.

Le porte interne sono del tipo tradizionale ad un'anta battente del tipo tamburate.

Gli infissi esterni al piano terra e primo sul lato est sono in legno con scurini e vetro singolo, sul lato Ovest sono in alluminio color bronzo, dotati di tapparelle in pvc e vetro singolo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, collegati alle reti comuni, gli impianti sono privi delle relative certificazioni.

Si precisa che alcune parti dell'abitazione, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria (umidità di risalita nelle pareti al piano terra, umidità nel solaio al piano primo della parte vecchia, c.a. pilastri della veranda e del balcone coperto, lesioni strutturali lungo la muratura portante nelle camere al piano primo della parte di prima realizzazione).

Agli atti non risulta presente alcun Certificato di Abitabilità/Agibilità.

- **VETUSTA'**: il fabbricato risulta realizzato prima del 1967 ed ha subito un ampliamento negli anni 80.
- **CONSISTENZA**: sulla base delle tavole del progetto approvato e misurazioni eseguite in loco, si hanno le seguenti superfici:
 - Superficie coperta lorda dell'unità immobiliare (residenziale) è pari a **mq 253** circa;

- Superficie lorda locali di sgombero e magazzini comunicanti (non residenziale) **mq 28,79** circa;
- Superficie lorda locali di sgombero e magazzini comunicanti (non residenziale) **mq 49,54** circa;
- Superficie lorda verande e balconi (non residenziale) **mq 38,00** circa;
- Superficie cortile e aree verdi mq **1927,00** circa, al netto delle aree di sedime dei corpi di fabbrica presenti;

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa del sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", si procede come segue:

TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE				
AMBIENTE	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA IN MQ	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	SUPERFICIE EQUIVALENTE IN MQ
A	Superficie vani o locali aventi funzioni principali dell'unità immobiliare	253,00	1,00	253,00
B	Superficie vani o locali accessori a servizio dei vani identificati nel precedente punto "A" (locali di sgombero e magazzini comunicanti)	28,79	0,50	14,40
C	Superficie vani o locali accessori a servizio dei vani identificati nel precedente punto "A" (locali di sgombero e magazzini non comunicanti)	49,54	0,25	12,39
D	Superficie balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale. Da mq 0,00 a mq 25,00	25,00	0,30	7,50
D1	Superficie balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale. Oltre i mq 25 sul di più	13,00	0,05	0,65
E	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della UIU trattata fino ad un massimo dell'area di sedime del fabbricato	239,00	0,10	23,90
E1	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della UIU trattata sul di più dell'area di sedime del fabbricato	1588,00	0,02	33,76
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA CIRCA MQ				346,00

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati riscontrabili dalla visura del Nuovo Catasto Fabbricati, l'immobile risulta regolarmente accatastato:

Comune : Nuxis ,
Foglio : 2,
Particella: 473,
Categoria: A/2,
Classe : 4,
Vani : 10,5,
Sup.Cat : 303 mq comprese le aree scoperte, 294 mq escluse le aree scoperte,
Rendita : 531,43,
Ditta : [REDACTED]
Indirizzo : via Peppi Mered piano Terra e Primo,

Si allega copia della planimetria catastale e della visura storica rilasciata dalla Agenzia delle Entrate, Catasto fabbricati (**VEDI ALLEGATO 2**).

Nota bene: il fabbricato risulta accatastato con rappresentazione grafica priva della parte destinata a magazzino della superficie di mq 8,70 circa.



RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]

L'immobile risulta ben identificato rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, **salvo precisare che il numero civico alla data del sopralluogo risultava essere il n° 30 in luogo del n° 28 e che gli ambienti presenti al piano terra sono un ingresso-soggiorno, due camere, una cucina, due bagni, un locale di sgombero, una veranda coperta e un magazzino** e non come descritto nell'atto di pignoramento.

La descrizione del piano primo, risulta coerente con la realtà.

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]

L'immobile risulta accatastato, anche se presenta delle difformità sanabili con una variazione catastale (**variazione docfa**).

Previo richiesta avanzata dall'Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni lo scrivente rimane a disposizione per attivare la procedura di aggiornamento dell'atto catastale.

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

*[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative (...)]*

Il fabbricato, urbanisticamente ricade all'interno della zona B1 del Programma di Fabbricazione del Comune di Nuxis approvato con delibera di C.C. n° 51 del 18/12/1992.

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica del Comune di Nuxis, gli uffici, rilasciano copia della Licenza di Costruzione n° 42 del 03/06/1976 relativa alla ristrutturazione di un servizio igienico e copia della Concessione Edilizia n° 65/81 del 09/09/1981 e relativo progetto per "L'ampliamento di fabbricato di civile abitazione".

Eseguiti i necessari rilievi, si constata le seguenti difformità rispetto agli elaborati di progetto:

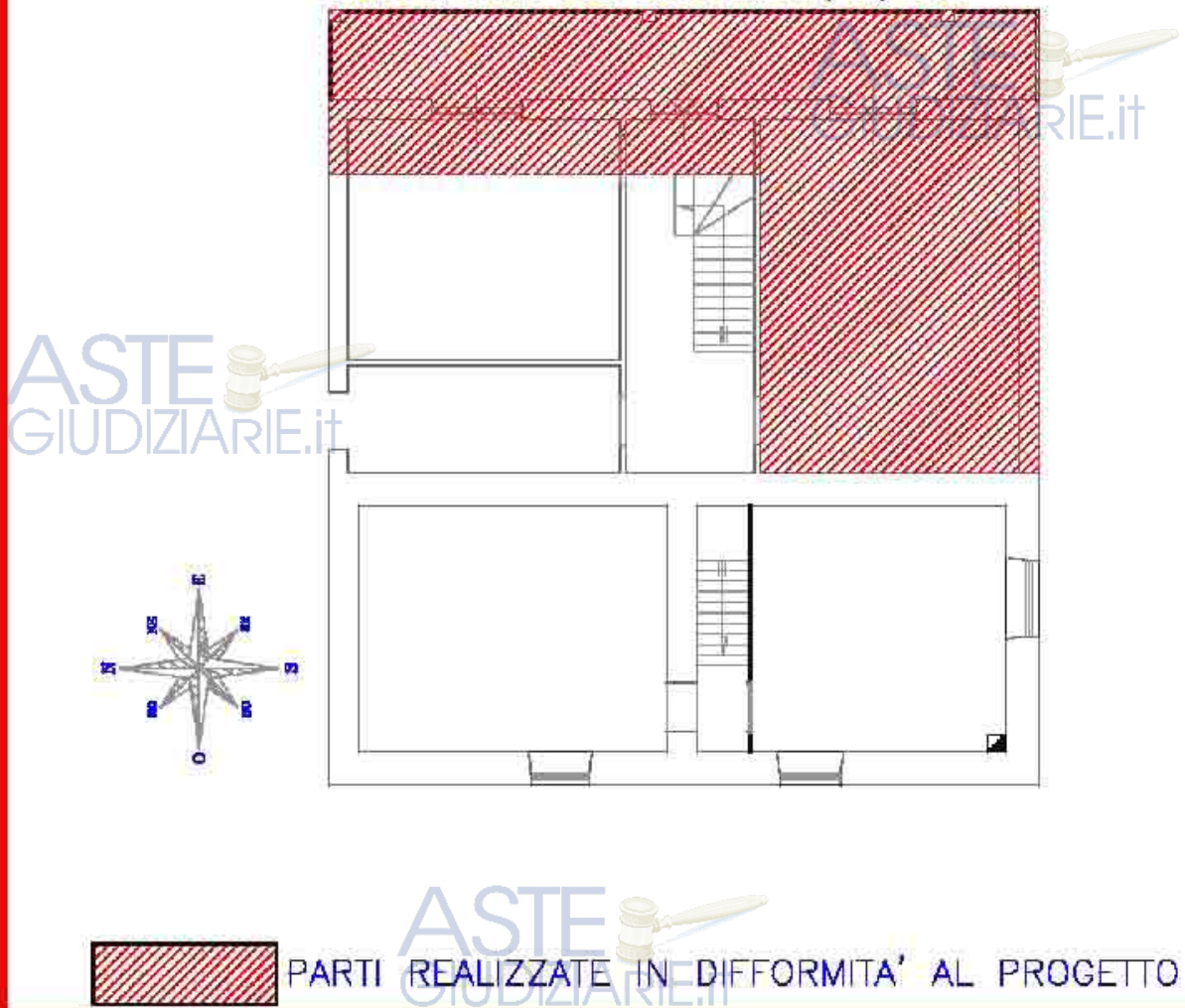
Al piano terra:

1. sul lato Est il fabbricato occupa una maggiore superficie lorda con un aumento della superficie della cucina e la realizzazione di un bagno che non era previsto in progetto.
2. sempre sul lato Est la veranda coperta prevista in progetto risulta traslata a seguito del maggiore sviluppo del sedime occupato dal fabbricato.
3. nel lato Nord il locale attualmente a destinazione sgombero risultava essere una veranda coperta e chiusa nel progetto.
4. sempre nel lato Nord è stato realizzato un locale destinato a magazzino che non era previsto nel progetto.



PIANTA PIANO PRIMO (1/100)

STATO DI FATTO ALLA DATA DEL 31/01/2018



- Per quanto riguarda le difformità elencate nei punti di cui sopra si specifica quanto segue:

a) Relativamente alle opere indicate nei punti 1, 2, 5 e 6 l'eventuale demolizione pregiudicherebbe anche la parte eseguita in conformità, si ritiene opportuno prendere in considerazione l'articolo 7 della Legge Regionale 23 ottobre 1985 n.

23, "Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia" che recita:

1. Le opere eseguite in parziale difformità (dalla concessione) dal permesso di costruire, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili della buso entro il termine fissato dal Sindaco con propria ordinanza.

2. In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso; **ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.**

3. L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro novanta giorni, dall'Ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.

4. Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini professionali.

5. La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di conformità.

6. Qualora l'Ufficio tecnico erariale non si pronunci entro sessanta giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'Amministrazione comunale.

Il costo presunto per gli interventi di sanatoria, comprensivo di spese tecniche e catastali, sanzioni amministrative e spese di cancelleria, è pari a

€ 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila/00).

- b) Per l'anomalia indicata al punto 3, si ritiene che il cambio di destinazione dall'ambiente non sia da considerarsi una difformità rilevante in quanto non variando i valori di volume e superficie, non influisce sugli standard urbanistici.
- c) Per il magazzino indicato al punto 4, si potrà intervenire con un accertamento di conformità (articolo 16 L.R. n° 23 del 23/10/1985 e s.m.i.).

Il costo presunto per gli interventi di sanatoria, comprensivo di spese tecniche e catastali, sanzioni amministrative e spese di cancelleria, è pari a

€ 2.000,00 (diconsi Euro duemila/00).

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]

L'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibili e perciò deve essere trasferito in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]

Il bene pignorato risulta di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 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 al momento del sopralluogo, risultava occupato dal Signor [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

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

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per l'immobile oggetto di pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità].

L'immobile risulta libero da vincoli indicati nel quesito.

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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.]

L'immobile risulta libero dai gravami indicati nel quesito.

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 praticata per l'assenza della garanzia per 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.]

Il sottoscritto ritiene che per lo scopo specifico richiesto, ossia il trasferimento all'asta del bene immobile, l'obiettivo sia quello di stimare il più probabile valore di mercato del bene che deve essere collocato sul mercato.

Per stabilire il più probabile valore dell'immobile oggetto di perizia, si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il "metodo sintetico comparativo", che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del "principio dell'ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato.

Entrando nel merito della valutazione, per il fabbricato è stato utilizzato il metro quadro di superficie lorda dell'immobile; inoltre sono state valutate la collocazione, le condizioni di vetustà e di manutenzione, nonché la presenza e tipologia di impianti e dotazioni accessorie.

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un indagine di mercato, mediante indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da Agenzie Immobiliari e da Tecnici Estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame) ed indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'Osservatorio dei valori Immobiliari Agenzia del Territorio), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per mq di superficie commerciale (€/mq).

Individuata una **valutazione media** di mercato pari a €/mq 550,00, per immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è opportuno applicare un coefficiente di decurtazione pari al 20%, che tiene conto:

- della vetustà dell'immobile (epoca di costruzione antecedente il 1967 con interventi di ampliamento e manutenzione negli anni '80),
- mancanza di certificazione degli impianti elettrico e idrico;
- l'assenza di soluzioni costruttive rivolte al risparmio energetico;

- la necessità di effettuare lavori di manutenzione;
- la presenza di cemento amianto nei locali accessori.

A seguito di quanto su specificato il più probabile prezzo per mq risulta:

$Vmq = \text{€}/mq \ 550,00 - (550,00 \times 0,20) = \text{€} \ 440,00/mq$ ed il conseguente valore più probabile di mercato

$$Vm = \text{€}/mq \ 440,00 \times mq \ 346,00 = \text{€} \ 152.240,00$$

Il valore dell'immobile sarà così computato:

€ 152.250,00

a dedurre le spese per il ripristino dello stato dei luoghi, sanzioni, spese tecniche ecc. pari a

€ 17.000,00

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

$$(\text{€} \ 152.240,00 - \text{€} \ 17.000,00) = \text{€} \ 135.240,00$$

cifra tonda pari a € 135.000,00 (diconsi euro centotrentacinquemila/00)

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 13

acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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;

Il presente quesito non trova applicazione sul bene oggetto di consulenza.

RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 14

[predisponga quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.]

L'attestato di prestazione energetica del fabbricato in oggetto è stato regolarmente redatto e inviato all'Assessorato all'Industria della Regione Sardegna

CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Guamaggiore 15 Maggio 2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geometra Maurilio Piredda

ASTE
GIUDIZIARIE.it