

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare iscritta al N. 612/09 del R.E.

promossa da CHIARA FINANCE S.r.l. contro *****

G.E.: dott.ssa Donatella Aru

C.T.U.: geom. Gianluigi Piano

UDIENZA: 03.03.2011

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0. SOMMARIO

1_ Premessa. 2_ Descrizione dei beni nell'atto di pignoramento. 3_ Descrizione delle operazioni peritali. 4_ Risposte ai quesiti. 5_ Conclusione.

1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione dott.ssa Donatella Aru, con incarico del 07.05.2010, il sottoscritto Gianluigi Piano, nato a Serramanna il 28 febbraio 1966, geometra libero professionista con studio in Serramanna, al n. 2 della Via S. Stefano, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Cagliari col n. 2205 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. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli**

mancanti o inidonei;

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

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento 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 50, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

- 7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini 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.
- 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 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, 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;*
- 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.*

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"[...] pignoramento immobiliare nei confronti dei Signori *****

sul

seguente immobile:

- piena proprietà per $\frac{1}{2}$ del sig.***** e piena proprietà per $\frac{1}{2}$ della sig.ra*****: abitazione di tipo civile in Comune di Sinnai
Via Delle eriche n. 53, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 34, part 335, categoria A/2 vani 8.

Nota: nell'atto di pignoramento l'immobile viene identificato col mappale 335, mentre in realtà, a seguito di una pratica di variazione catastale attualmente è identificato col mappale 335 sub. 1, ma si tratta senza dubbio dello stesso immobile, come più avanti verrà meglio descritto.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come si rileva dall'accluso VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO (allegato "I"), le operazioni peritali sono iniziate, presso il bene oggetto di esecuzione, in data 05.07.2010 alle ore 10.30, previo avviso all'esecutata a mezzo raccomandata A.R., regolarmente recapitata in data 01.07.2010,

Nella suddetta giornata, alla presenza della debitrice e due persone di sua fiducia, coadiuvato da un collaboratore dello studio per le necessarie misurazioni lo scrivente procedeva all'esame dello stato dei luoghi per verificare le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare, ubicata in Comune di Sinnai, di proprietà per una quota pari ad $\frac{1}{2}$ del signor XXXXXXXXXX, e per l'altra quota pari ad $\frac{1}{2}$ della Signora XXXXXXXXXX

Veniva inoltre effettuato un ulteriore sopralluogo in data 22.01.2001, per verificare alcune misure per quanto concerne le distanze dai confini.

Gli accertamenti proseguivano, quindi, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sinnai.

4. RISPOSTE AI QUESITI

L'immobile oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare, ubicata nel Comune

di Sinnai sita in Via Delle Eriche, 55 - 53, ad uso *abitazione*:

4.1 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 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 (...)].

1. Dalle verifiche eseguite è emerso che il certificato notarile allegato in atti, redatto dal dott. Roberto Onano, Notaio in Cagliari, attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

2. In relazione alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli si riporta in appresso quanto riferito nel certificato notarile summenzionato:

"[...].

TRASCRIZIONI

1) **3373/3488**, del 24.01.1973

atto di compravendita rogito dottor Mario Gialanella, in data 29.12.1972, repertorio n. 26231/3323:

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IMMOBILI: terreno censito al catasto terreni del Comune di Sinnai al foglio 34 mappale 335 di are 4.80.

NOTA: nessuna.

2) **27003/21556**, del 03.06.2002

atto di compravendita rogito dottor Alberto Floris, in data 30.05.2002, n. repertorio n. 54936 raccolta n. 28173 registrato a Cagliari il 14.06.2002 al n. 2466; trascritto a Cagliari il 03.06.2002 cas. 27003 art. 21556:

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IMMOBILI: Casa uso civile abitazione sviluppantensi al piano seminterrato e terra, composta da otto vani catastali, confinante con strada, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, salvo altri. censita al N.C.E.U. del Comune di Sinnai al foglio 34 mappale 335, CAT. A/2 classe 7, vani 8, rendita euro 681,72.

NOTA: I coniugi sono in regime di separazione dei beni.

2/a) 20837/213575, del 10.05.2006

Verbale di separazione giudiziale tra coniugi:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

NOTA: Alla Signora XXXXXXXXXXXXXXX è stato assegnato il diritto di abitazione dell'immobile in oggetto (fabbricato al N.C.E.U. del Comune di Sinnai al foglio 34 mappale 335, CAT. A/2 classe 7, vani 8, rendita euro 681,72).

3) **36163**/25504 del 10 novembre 2009

verbale pignoramento immobiliare pubblicato a Cagliari, in data 10 novembre 2009;

A FAVORE: "CHIARA FINANCE S.r.l." con sede in Roma;

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IMMOBILI: fabbricato per abitazione, in Sinnai al foglio 34 mappale 335, CAT. A/2 classe 7, vani 8, rendita euro 681,72.

NOTA: attualmente il fabbricato in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Sinnai al foglio 34 mappale 335, sub. 1, CAT. A/2 classe 7, vani 8,5 rendita euro 724,33).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONI

4) **27004/2562** del 3 giugno 2002

Ipoteca volontaria di euro 216.911,90;

A FAVORE: UCB S.p.A, con sede in Milano;

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXX

IMMOBILI: *fabbricato per abitazione, in Sinnai al foglio 34 mappale 335, CAT. A/2 classe 7, vani 8, rendita euro 681,72.*

NOTA: *attualmente il fabbricato in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Sinnai al foglio 34 mappale 335, sub. 1, CAT. A/2 classe 7, vani 8,5 rendita euro 724,33).*

4.2 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

[descriva (...) 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 (...)].

Come si evince dalla pianta dello stato dei luoghi (allegato "B"), l'unità immobiliare risulta disposta su due livelli (piano seminterrato e piano terra); vi è inoltre un vano accessorio esterno adibito a locale di sgombero, ed una corte che circonda il fabbricato.

Il fabbricato è realizzato su un terreno con una forte pendenza con inclinazione verso l'interno del lotto sul lato confinante con la proprietà XXXXX e più, nella parte a monte il piano di calpestio del fabbricato, risulta essere per circa 70 cm sotto il livello della sede stradale.

Si tratta di un fabbricato unifamiliare a *destinazione residenziale*, edificato su un lotto di forma quadrata, ubicato nel comune di Sinnai (CA), nella Via Delle Eliche, 53 -55, lo stesso stando a quanto riportato nell'elaborato progettuale approvato, e dalle verifiche catastali confina con la proprietà del signor XXXXX e più, e del sig. XXX

Il fabbricato è realizzato con distacco rispetto ai confini.

Quest'ultimo ha una posizione che gode di un normale soleggiamento,



L'illuminazione analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come buona, e quindi estremamente consona alle esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera ottimale, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo.

La dimensione dei vani è buona, in quanto essi risultano consoni alle esigenze abitative ordinarie, gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, perfettamente interrelati fra loro.

Detto fabbricato ricade all'interno della perimetrazione della zona di *completamento* (zona B1) che risulta per la maggior parte caratterizzata da edilizia abitativa di tipo *civile*.

L'immobile è situato nella zona periferica del paese, sul lato sinistro sulla direttrice Settimo San Pietro - Sinnai.

Risulta essere distante dal centro del paese, ma comunque la zona risulta servita per quanto riguarda attività di tipo commerciale e aree verdi attrezzate.

Nel dettaglio l'unità immobiliare in accertamento presenta le seguenti *caratteristiche intrinseche ed estrinseche*:

1. *UBICAZIONE*: Comune di Sinnai Via Delle Eliche 53 - 55, piano seminterrato e terra;
2. *DESTINAZIONE D'USO*: unità immobiliare ad uso civile abitazione;
3. *DISTRIBUZIONE INTERNA E DIMENSIONE DEI VANI*: l'unità immobiliare è così composta:

PIANO SEMINTERRATO

E' costituito da un tre vani aventi funzioni di locale di sgombero o simili, e un bagno, tutti asserviti da un disimpegno di raccordo, vi è inoltre una lavanderia con accesso dall'esterno non comunicante con i vani prima citati; Nel vano all'ingresso è stato realizzato un camino (foto n. 57).

PIANO TERRA

E' costituito da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina e la relativa zona cottura, tre camere da letto e un bagno, asservite da un disimpegno di raccordo; Vi è inoltre un balcone che comunica esclusivamente con la camera da letto

matrimoniale, la cucina è dotata di un camino, completa la consistenza un piccolo vano adibito a ripostiglio ricavato sotto una delle scale esterne.

Vi è inoltre un corpo di fabbrica indipendente costituito da due vani adibiti a locale di sgombero o simili non comunicanti tra loro, in uno di questi è stato realizzato un forno, completa la consistenza il cortile che circonda l'intero fabbricato.

Per quanto concerne questo corpo di fabbrica si segnala la presenza di un vano seminterrato con un'altezza pari a mt 1,50 (in progetto pari a mt 2,40), quindi da considerarsi incompleto (foto nn. 34 - 78).

L'intero lotto è delimitato da una muratura in blocchi di cls.

Sul fronte strada è stata realizzata una recinzione mista in blocchi di cls e elementi metallici verniciati di colore nero.

Come già evidenziato si tratta di un terreno con una forte pendenza, per questo motivo sono presenti diverse scale esterne di modeste dimensioni che consentono l'accesso ai diversi vani del fabbricato, inoltre nel cortile sono state realizzate diverse recinzioni con funzioni estetiche che di fatto lo suddividono idealmente in diverse parti, è stata realizzata inoltre una rampa per l'accesso delle auto, che risulta comunque possibile solo in una porzione del cortile a causa della presenza di alcuni gradini che suddividono il cortile.

La distribuzione dei vani e la dimensione degli stessi risulta adeguata alle esigenze abitative di una famiglia ordinaria;

caratteristiche strutturali

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura con blocchi di calcestruzzo per quanto concerne il piano seminterrato e il corpo accessorio esterno, mentre invece per il piano terra si tratta di muratura in muro blocco, i solai sono in latero-cemento.

4. QUALITÀ DEI MATERIALI COSTRUTTIVI, DEGLI ACCESSORI E LORO STATO D'USO:

considerata la vetustà e la destinazione d'uso, ed una corrente manutenzione,

l'unità immobiliare presenta finiture ordinarie e comuni dotazioni impiantistiche, per la maggior parte in normale stato d'uso e manutenzione,

ma comunque di vecchia realizzazione, alcune in uno stato di degrado elevato;

- a. *pavimenti*: in piastrelle di gres bi-cottura (*fotografie nn. 37, 38*), in tutti i locali ad esclusione del bagno che ha delle piastrelle in ceramica (*fotografia n. 48 - 49 e 50*);
- b. *pareti e soffitti*: risultano intonacati e tinteggiati; le pareti di bagno e cucina risultano rivestite con piastrelle di ceramica (*fotografie nn. 48 - 49 e 50*); sono presenti delle porzioni dove è evidente il degrado della tinteggiatura e parzialmente dell'intonaco, a causa di infiltrazioni provenienti dalla copertura, in alcuni vani e in particolare nella cucina (foto n. 40), in alcune camere sono presenti delle piccole crepe nell'intonaco comunque non di grande estensione;

Per quanto riguarda il locale seminterrato si segnala la presenza di una pannellatura in legno perlinato in tutte le pareti dei vani ad esclusione del bagno e della lavanderia;

Per quanto concerne il locale accessorio un vano è solo intonacato, mentre l'altro placcato con piastrelle in ceramica;

- c. *infissi*: esterni realizzati in legno e vetro muniti di persiane in alluminio anodizzato color oro, dotati di zanzariere; porte interne in legno tamburato e vetro;
- d. *impianto elettrico*: sottotraccia, di non recente realizzazione con presenza di alcune parti fortemente degradate;
- e. *servizio igienico-sanitario*; bagno munito delle necessarie apparecchiature igienico-sanitarie; con le finiture di buona qualità;
- Per quanto riguarda il piano seminterrato il bagno e la lavanderia sono dotati apparecchiature igienico-sanitarie improntate alla massima ordinarietà;
- f. *impianto di termocondizionamento*: sono presenti nei vari vani dei climatizzatori con pompa di calore ;

- g. *facciate, coperture e parti comuni in genere*: le facciate sono intonacate e presentano un forte degrado; il fabbricato ha una copertura a tetto piano

(foto n. 23 - 24 - 25 - 26/a - 26/b); si evidenzia che alla copertura si accede solo con l'uso di una scala esterna amovibile, e che il vano realizzato sul tetto (foto n. 22 - 26) non ha funzioni di collegamento in quanto la scala interna non è stata realizzata, Il tetto piano presenta un avanzato stato di degrado con conseguenze negative per i vani sottostanti (come già illustrato nel punto 4.2.4/b), questi effetti sono visibili in alcune porzioni dove l'intonaco risulta parzialmente staccato a causa di evidenti infiltrazioni d'acqua; le restanti parti dell'edificio sono in normale stato d'uso ma necessitano del rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura;

5. **PROSPICIENZA:** prospetta sulla Via Delle Eriche e sul cortile interno del fabbricato, oltre che su altre proprietà di fabbricati residenziali.
6. **ORIENTAMENTO:** orientata, con riferimento al prospetto principale, sul versante Nord - Ovest;
7. **VETUSTÀ:** Il fabbricato risulta realizzato a seguito della concessione edilizia n. 394, del 01.07.1970, e successiva variante in corso d'opera rilasciata con C.E. n. 290 del 19.08.1992.

Non si ha una data certa di chiusura dei lavori in quanto negli atti depositati in Comune non è stata trovata alcuna comunicazione. Dagli atti rilasciati dal Comune di Sinnai si trova un primo elaborato datato 1975, anche se la prima concessione è dell'anno 1970. L'ultima variante è datata come già evidenziato nell'anno 1992, ma anche per questa variante non vi è traccia di chiusura lavori e certificato di abitabilità.

Il fabbricato nel suo complesso risulta comunque non completo in tutte le sue parti, tra l'altro alcuni interventi previsti dalla C.E. del 1992 non risultano realizzati, mentre nel complesso sono state riscontrate diverse difformità, rispetto alla C.E. approvata.

8. **CONSISTENZA:** sulla base delle misurazioni eseguite e della restituzione planimetrica del rilievo dell'immobile (*allegato n. "B"*), risultano le seguenti superfici (*determinate con riferimento al GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE*

realizzato dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa):

Superficie lorda dell'immobile

- fabbricato principale piano terra: mq 148,21;
- balcone: mq 7,42;
- porzione di fabbricato al piano seminterrato: mq 71,72;
- corpo di fabbrica esterno: mq 29,79
- cortile: mq 279,08

Superficie Calpestabile o Superficie Interna Netta (S/N):

- fabbricato principale piano terra: mq 129,92;
- piano seminterrato: mq 60,45.
- corpo di fabbrica esterno: mq 24,95

Tenuto conto delle caratteristiche di finitura e della destinazione d'uso dell'immobile, computando la superficie coperta dell'alloggio *per intero* (*superficie da computare = mq 148,21*), e la superficie coperta del balcone al 25% (*sup. da computare = mq 7,42 x 0,25 = mq 1,85*), la superficie del piano seminterrato al 50% (*sup. da computare = mq 71,72 x 0,50 = mq 35,86*), la superficie del corpo di fabbrica esterno al 50% (*sup. da computare = mq 29,79 x 0,50 = mq 14,89*), la superficie del cortile al 10% (*sup. da computare = mq 279,08 x 0,10 = mq 27,90*), si ottiene una *Superficie Commerciale o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)* pari a mq 228,71;

Si evidenzia inoltre che l'attuale edificazione non esaurisce la potenziale edificatoria del lotto (ampliamento volumetrico), che di fatto consentirebbe la realizzazione di un'ulteriore livello. Di questa possibilità si è tenuto conto nell'attribuire il valore finale dell'immobile attuale.

9. *MILLESIMI DI PARTI COMUNI*: Si tratta di un fabbricato unifamiliare, pertanto non sono presenti parti comuni.

10. *IDENTIFICATIVI CATASTALI*: Dalla situazione degli atti informatizzati al 10.02.2010, riscontrabile dalla *visura storica per immobile* (allegato "D")

effettuata con Servizio Telematico, l'immobile risulta regolarmente accatastato e così identificato:

N.C.U.

DATI: Comune di Sinnai;

INTESTATI: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

proprietari per 1/2 ciascuno in separazione dei beni;

IDENTIFICATIVI: Foglio 34 mappale 335 sub.1

INDIRIZZO: Via Delle eriche n. 53, piano S1 - Terra.

N.C.T.

DATI: Comune di Sinnai;

INTESTATI: ENTE URBANO;

IDENTIFICATIVI: Foglio 34 mappale 335.

SUPERFICIE : MQ 480,00.

4.3 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 (...)].

È stata verificata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, e si sono riscontrate le seguenti differenze.

- E' modificato l'identificativo catastale, infatti a seguito di una variazione catastale attualmente il bene si identifica al foglio 34 mappale 335 sub. 1 cat. A/2 classe 7 vani 8,5 rendita € 724,33.
- Numero civico 53 - 55.

4.4 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)].

Non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento al catasto in quanto la planimetria catastale depositata è rispondente alla situazione attuale.

4.5 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione allegata allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Sinnai il lotto su cui insistono i beni esegutati ricade in Zona omogenea B Completamento residenziale (sottozona B1 centro urbano di Sinnai). A tal riguardo si evidenzia, così come riferisce l' art. 11 comma 1, delle NORME DI ATTUAZIONE del Piano Urbanistico Comunale (PUC), quanto segue "[...];

ZONA B1 - Centro urbano di SINNAI

E' la zona del centro urbano consolidato. L'edificazione è attuata con lo strumento della Concessione Edilizia diretta.

E' prevista la seguente normativa di zona:

- a) Saranno consentite nuove edificazioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni.*
- b) E' richiesta la sistemazione a verde degli spazi ineditati.*
- c) Sono consentite costruzioni sia in arretramento rispetto al filo stradale, sia in linea con esso, secondo la tipologia prevalente sul prospetto stradale in cui si inseriscono.*
- d) L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 3,0(mc/mq), con un massimo di 2,3(mc/mq) per le residenze ed un minimo di 0,7(mc/mq) riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;*
- e) Si prescrive un lotto minimo di 200 mq. Sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore esistenti alla data di adozione del P.U.C.*
- f) Per la realizzazione di più di due o più alloggi indipendenti in edifici plurifamiliari, si stabilisce un numero massimo di unità abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 430(mc/u.i.), intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi. Il rapporto di copertura massimo non dovrà superare il 60% della superficie complessiva del lotto.*

- g) Saranno consentiti al massimo 3 piani fuori terra. Nel caso in cui la costruzione sia prevista a filo strada, è fatto obbligo di arretrare il 3° piano per una profondità di almeno mt 3,00.
- h) L'altezza massima degli edifici dovrà rispettare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, con un massimo di mt 9,50 misurato con i criteri di cui al precedente Art. 9.
- i) La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, è stabilita di mt 10,00, mentre la distanza minima tra pareti non finestrate o dal confine è stabilita di mt 5,00. E' consentito costruire in aderenza. Qualora, ricorrendo le condizioni di cui all'Art. 5, comma 7, del D.A. 2266/U/83, si dimostri, per mezzo di dettagliata relazione tecnica corredata di elaborati simulanti le diverse soluzioni verificate, che il rispetto di dette distanze comporti l'impossibilità di trovare soluzioni progettuali accettabili o l'inutilizzazione dell'area, il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può consentire la riduzione delle distanze che in ogni caso non devono essere inferiori a mt 3,00 per pareti non finestrate ed a mt 5,00 per pareti di cui almeno una finestrata. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.
- j) Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito sarà possibile conservare l'allineamento dei fabbricati o delle recinzioni esistenti.
- k) Sono consentite le coperture a falde inclinate o a padiglione che non superino la pendenza massima del 35%; sono altresì consentite le coperture a tetto piano.
- l) Le recinzioni, in generale, dovranno avere un'altezza massima di mt 2,50; sono libere le scelte per quanto riguarda le tipologie e i materiali.
- n) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con

apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero complessivo di posti auto pari a 1,5 posti auto per ogni singola unità abitativa.

o) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento della costruzione, deve essere garantita una superficie minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie e degli spazi di manovra. Gli spazi a parcheggio di cui sopra sono da intendersi aggiuntivi a quelli di cui al precedente punto n) [...].

Si riporta inoltre uno stralcio del vigente Regolamento Edilizio per quanto concerne i requisiti dei locali, e in particolare la parte relativa alle altezze dei locali in genere, con riferimento anche ai locali seminterrati:

C A P O V

REQUISITI DEI LOCALI

Art. 62

Classificazione dei locali - Definizioni

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

I locali si classificano come segue:

1 - locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

A) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);

B) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);

C) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimese singole o collettive, androne, vani scala) [...].

Art. 63

Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi (art. 3 - D.M. 5 luglio 1975).

Qualora s'intenda fruire dei mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato o della Regione, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, la superficie massima di ogni alloggio al netto dei muri perimetrali ed interni, non può superare i mq. 95 oltre mq. 18 per posto macchina.

Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975).

Tutti i locali devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi aperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia), direttamente areato ed illuminato dall'esterno.

Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purchè comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I locali di cui al precedente articolo 62 devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi paragrafi.

Altezza:

a) Locali di categoria 1/A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.

Qualora si intenda usufruire dei contributi di cui alla legge n. 457/1978, l'altezza dei locali non potrà essere superiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria 1/A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 2,00.

b) Locali di categoria 1/B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40; qualora si intenda usufruire dei contributi ai sensi della richiamata legge n. 457/1978 l'altezza non potrà essere superiore a m. 2,70.

c) Locali di categoria 1/C: altezza minima non inferiore m. 2,20, con esclusione degli androni, per i quali valgono le prescrizioni di cui al precedente punto b), e dei vani scala [...].

Art. 64

Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine

1) Piani interrati.

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 62 punto 1/C e punto 2/C a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

2) Piani seminterrati.

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione, ad accezione dei casi qui di seguito indicati.

Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il livello del pavimento fuori terra.

Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati [...].

4.6 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...)].

A seguito della richiesta di accesso agli atti del 08/10/2010, si è provveduto ad

effettuare una ricerca degli atti depositati è si è riscontrato quanto segue:

Il fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio della licenza di costruzione n. 394 del 1 luglio 1970, rilasciata al signor XXXXXXXX (presidente della Cooperativa "XXXXXX"), e successiva Concessione edilizia di variante n. 290 del 19.08.1992, rilasciata al Sig. XXXXX. Si evidenziano, in questa sede, le differenze riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e la situazione a suo tempo approvata con la citata C.E. n. 290, del 19.08.1992.

Nota: Nella Licenza di costruzione del 1970, non sono allegati elaborati grafici;

Nota: Negli atti depositati in Comune è stato trovato un progetto dell'anno 1975 (allegato "M"), che però non trova altrettanta C.E. allegata.

PIANO SEMINTERRATO

Le differenze riscontrabili riguardano la realizzazione di un tramezzo per la realizzazione di una lavanderia e la conseguente apertura di una porta d'accesso alla stessa, non comunicante con il resto del livello, ma con accesso dal cortile.

Tali modifiche di aperture comportano variazioni al prospetto.

Non è stata invece realizzata una tettoia esterna, sul lato ovest del fabbricato.

Si è rilevata una diversa altezza interna rispetto ai dati progettuali, ovvero circa 2.00 ml in luogo dei previsti 2.40 ml. di progetto. Tale differenza di altezza, oltre che difforme dal progetto approvato, fa sì che l'intero livello sia in contrasto con le altezze minime imposte dalle norme vigenti (min. ml. 2,20- art. 63 comma "c" del regolamento edilizio vigente).

Si può affermare che alcune delle opere realizzate ricadono in parte con modifiche di modesta entità e interne, in quanto non vi sono incrementi volumetrici ma solo modifiche interne e di prospetto.

Per quanto concerne la differenza di altezza interna, occorre eseguire un intervento per portare la stessa a quella minima prevista in progetto ml 2,40.

Al riguardo, pertanto al fine di ricondurre l'intervento realizzato alla situazione di progetto si dovrà effettuare uno scavo di sbancamento per riportare l'altezza utile a ml 2,40.

All'uopo, pertanto per l'intervento da compiere si è stimata una cifra pari a circa €

18.000,00, si prevede in fatti si debba provvedere ad un intervento di sbancamento dell'attuale pavimentazione, alla realizzazione di un nuovo vespaio e del relativo massetto ed infine della pavimentazione, nonchè la realizzazione del bagno e della lavanderia, oltre alle spese tecniche per la redazione della pratica.

Come di seguito riportato, ai fini della stima, tale importo verrà detratto dal valore attribuito all'immobile, come se le parti difformi fossero state realizzate in conformità al progetto approvato.

Si specifica quindi che l'opera così come realizzata non sia sanabile, in quanto come già detto dovrà essere ricondotta allo stato di progetto.

PIANO TERRA

Anche questo livello presenta diverse differenze rispetto alla C.E. approvata, in dettaglio:

E' stato ricavato nel sottoscala esterno un piccolo vano adibito a ripostiglio.

Nella parte a monte del fabbricato ingresso principale al fabbricato il piano di calpestio è stato realizzato allo stesso livello del terreno, che risulta al di sotto della sede stradale di circa 70 cm., e non come indicato in progetto.

Si è rilevata una diversa suddivisione di alcuni vani interni, è stato infatti realizzato un muro divisorio tra l'ingresso e il soggiorno, viene sostituito il disimpegno previsto con una zona cottura asservente la cucina.

L'appartamento è idealmente suddiviso in due parti, zona giorno e zona notte con altezze dei vani differenti, nella zona giorno si è rilevata un'altezza netta pari a ml 2,87, mentre nella zona notte un'altezza pari a ml 3,17, infatti tra le due zone sono presente due gradini che seppur non in maniera netta le separano. Per quanto concerne le altezze interne risultano leggermente diverse rispetto a quanto indicato nella C.E. approvata, ma comunque nelle tolleranze di norma.

Si può affermare che alcune delle opere realizzate ricadono in parte con modifiche di modesta entità e interne, in quanto non vi sono incrementi volumetrici ma solo modifiche interne e di prospetto.

CORPO DI FABBRICA ACCESSORIO

Quest'ultimo è stato realizzato in forza della C.E. del 1992, sono state apportate

modifiche di prospetto e d'uso, il garage previsto è oggi un locale di sgombero, inoltre, come già illustrato è stato realizzato in maniera non completa il vano cantina indicato nella C.E. approvata.

Come già evidenziato quest'ultimo è stato realizzato parzialmente in quanto l'altezza rilevata è di circa 1,50 ml..

Vi è un'ulteriore considerazione da fare che riguarda il fabbricato nel suo complesso, infatti lo stesso risulta posizionato nel lotto in maniera difforme rispetto alla C.E. approvata, e soprattutto sul lato sinistro rispetto al fronte strada non rispetta i 3,00 mt lineari di distanza previsti dal progetto. Infatti, la misura rilevata, rispetto alla parete divisoria in blocchi di cls prospiciente il lotto confinante è di ml 2,55 (la distanza rilevata internamente al lotto, invece, fra la parete di tamponamento del fabbricato e la parete interna di recinzione è di ml 2,35, vedasi anche allegato "E/1").

Si segnala, che nessun *CERTIFICATO DI ABITABILITÀ* risulta depositato presso il Comune di Sinnai.

POSSIBILITA' DI SANATORIA

Le difformità sopra segnalate non sono sanabili ai sensi di legge, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede, sono successive alla pubblicazione della legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni (data ultima utile per il condono edilizio 31 marzo 2003. ragioni di credito per cui si procede "pignoramento dell'anno 2009").

4.7 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

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

Il cespite è pignorato per l'intera quota.

Il fabbricato può essere suddiviso in due unità immobiliari, in quanto le dimensioni dello stesso sono tali da poter consentire, la costituzione di due appartamenti indipendenti, con ingressi separati. La divisione non risulta in ogni caso di facile realizzazione e comunque molto onerosa, in quanto sarebbe necessario procedere alla richiesta di una frazionamento urbanistico, da richiedere

tramite concessione edilizia ordinaria, seguita poi da una frazionamento catastale e comunque dopo aver sanato tutti gli abusi precedentemente indicati.

Si dovrà inoltre provvedere ad una diversa suddivisione dei vani con la demolizione e la realizzazione di nuovi tramezzi, nuovi servizi (cucina e bagni) e quindi alla rivisitazione dell'impianti idrici, fognari, ed elettrici, che dovrebbero essere parzializzati, o realizzati ex novo, con relativi costi non giustificabili economicamente se rapportati al risultato.

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

1. Il bene in verifica risulta pignorato ai Signori XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà indivisa pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno.
2. Come già evidenziato nella risposta al quesito 4.7, Lo stesso bene non risulta comodamente divisibile giacché l'eventuale frazionamento in due quote di uguale valore, comporterebbe lavori importanti i cui costi non sarebbero giustificabili economicamente se rapportati al risultato.

4.9 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso (...) 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 (...)].

L'immobile esecutato al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla Signora XXXXXXXXXXXX e dai figli, gli stessi risultano ufficialmente residenti come indicato nel certificato dello stato di famiglia (allegato "o").

4.10 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

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

Il bene risulta assegnato con il diritto di abitazione alla Signora XXXXXXXX

come indicato dal Verbale di separazione giudiziale tra coniugi n.

20837/213575, del 10.05.2006

4.11 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...)].

1. Per quanto è stato possibile accertare, sul bene esecutato, non è stata rilevata
l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di
indivisibilità.
2. non vi sono spese condominiali, in quanto come evidenziato si tratta di un
fabbricato unifamiliare.

4.12 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

[rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici
evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto].

Per quanto è stato possibile accertare, sui beni esecutati, non è stata rilevata
l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

4.13 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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].

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene
oggetto di consulenza, ovvero di quel *valore più probabile* che lo stesso, in regime
di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima
l'adozione del criterio così detto a *valore di mercato*. 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 nel Comune di Sinnai ed 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 DEL MINISTERO DELLE FINANZE - AGENZIA DEL TERRITORIO), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, tenuto conto dello stato di conservazione e della situazione urbanistica, ha individuato una **valutazione media** di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pari a **€/mq 1.100,00** ed il conseguente **valore più probabile di mercato (Vm)**:

$$Vm = \text{€/mq } 1.100,00 \times mq \text{ } 228,71 = \text{€ } 251.581,00$$

in cifra tonda pari a € 251.000,00 (euro duecentoventiduemila/00)

QUOTA ESECUTATA per intero 1/1 = € 251.000,00

A tale somma va detratto l'importo previsto per i lavori di adeguamento per la messa a norma del seminterrato (vedasi punto 4.6), pari ad **€ 18.000,00**.

Quindi il valore finale dell'immobile è il seguente;

$$\text{€ } 251.000,00 - \text{€ } 18.000,00 = \text{€ } 233.000,00$$

9. CONCLUSIONE

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. III.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Serramanna, lì 24 febbraio 2011

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Gianluigi Piano)

ALLEGATI

"A"

Rilievo fotografico;

"B"

Piante fabbricato scala 1 : 100;

"C"	Visura catastale terreni storica;
"D"	Visura catastale urbano storica;
"E"	Mappa catastale terreni;
"E/1"	Stralcio tipo mappale n. 297532 del 2008;
"F"	Planimetria catastale attuale;
"G"	Stralcio P.U.C.;
"H"	Stralcio Norme attuazione del P.U.C.;
"I"	Copia verbali sopralluoghi;
"L"	Copia prima C.E.
"M"	Copia Progetto anno 1975;
"N"	Copia ultimo progetto approvato e relativa C.E;
"O"	Certificato dello stato di famiglia;
"P"	Copia atti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it