

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 95/2016

Relazione di consulenza Tecnica

Creditore procedente:
Creditore intervenuto:



Barclays Bank PLC.
Mercurio Mortgage Finance S.r.l.

Esecutati:

Sig.xxxxxxxx

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Stefano Greco

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Gianmarco Pilo



CTU- ING. GIANMARCO PILO -VIA SANNA RANDACCIO N°36- 09121 CAGLIARI



INDICE

Premessa	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza	6
Risposte ai quesiti	7
Quesito 1.....	7
Quesito 2.....	27
Quesito 3.....	35
Quesito 4.....	36
Quesito 5.....	38
Quesito 6.....	54
Quesito 7.....	55
Quesito 8.....	56
Quesito 9.....	57
Quesito 10.....	58
Quesito 11.....	59
Quesito 12.....	60
Quesito 13.....	63
Quesito 14.....	64
Elenco degli allegati	65



Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Stefano Greco, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Sanna Randaccio n°36, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, durante l'udienza del 20 febbraio 2017 fui nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 95/2016 del ruolo generale promosso da Barclays Bank PLC con sede legale in Londra, E14 5HP Churchill Place, registrata al n.1026167 e sede secondaria in Milano, via della Moscova n.18, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Milano 80123490155, iscritta al R.E.A. presso la Camera di Commercio di Milano al n. 1040254 e al n.3051 dell'albo delle succursali di banche straniere detenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art.13 D.lgs. n.385/93, in persona del suo Procuratore Speciale Dott.ssa Alessandra Cavalli autorizzato in forza di procura del 20/04/2015 Rep.n.75515 Racc.n.13152 a rogito Notaio Dott.ssa Manuela Agostini, procuratrice – della società – Mercurio Mortgage Finance S.r.l., con sede a Milano, via Foro Bonaparte n.70, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n.03622620965, iscritta al n.34209 dell'Elenco Speciale tenuto dalla Banca di Italia contro il sig. xxxxx

– residente

in via xxxxxxxx; e contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx

- residente in via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

.

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 1) **Verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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, n. 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 al combinato disposto dagli articoli 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'articolo 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 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;
- 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 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 non 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.



Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 03/04/2017, presso il mio studio in via Sanna Randaccio n°36 a Cagliari. Successivamente in data 19/06/2017, previo avviso alle parti tramite comunicazione mail certificata, mi sono recato sui luoghi di cui al pignoramento dove è stato possibile visionare l'intero immobile accessibile dalla via del Mirto. L'unità immobiliare è composta come segue da: un piano interrato e due fuori terra (piano terra e piano primo), giardino di pertinenza esclusiva e due loggiati esterni.

In diverse occasioni mi recai inoltre negli uffici dell'Amministrazione Comunale di Capoterra (CA), della Conservatoria, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, della Sezione Civile del Tribunale di Cagliari per reperire documentazione e certificazioni dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Risposte ai quesiti

Quesito 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;

A seguito di accurate verifiche degli atti relativi all'immobile indicato all'interno dell'Atto di Pignoramento, nonché attraverso accertamenti presso la Conservatoria, ho potuto verificare l'attendibilità della documentazione fornitami. Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile in oggetto, ottenute dalla relazione notarile, depositata in atti in data 08/04/2016 dal Dott. Giulia Messina Vitranò, e dall'elenco delle trascrizioni reperite in Conservatoria:

IN ORDINE A QUANTO IN OGGETTO, NEL VENTENNIO PRESO IN ESAME, ALLA DATA DEL 24/03/2016, SI RILEVANO LE SEGUENTI PROVENIENZE E FORMALITÀ':
ALL'ESECUTATAxxxxx, CONIUGATA IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI:

- IL DIRITTO DI ABITAZIONE SULL'IMMOBILE E' PERVENUTO IN DIPENDENZA DI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE DEL 04/03/2004, DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI, REP. 10904, TRASCRITTO IL 16/06/2006 AI NN.26147/17340, DA POTERE DELL'ESECUTATO x xxxxx.

IL DIRITTO DI PROPRIETÀ IN RAGIONE DI 1/2 È PERVENUTO IN DIPENDENZA DI SENTENZA DI CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO CON

TRASFERIMENTO DI BENI DEL 27/01/2009, DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI, REP. 2022, TRASCRITTA IL 02/04/2009 AI NN. 9934/7048, DA POTERE DELL'ESECUTATO x

.
*ALL'ESECUTATO xxxxxx, CONIUGATO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, L'IMMOBILE, IN RAGIONE DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA', ERA PERVENUTO PER ATTO DEL 29/10/2004, NOTAIO VITTORIO LORIGA DI CAGLIARI, REP.489546/32242, TRASCRITTO IL 04/11/2004 AI NN. 40424/27871 DA POTERE DELL'ESECUTATA xxx.

*AGLI ESECUTATI xxxxxx CONIUGI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, L'IMMOBILE, IN RAGIONE DI 1/2, CIASCUNO, ERA PERVENUTO PER ACQUISTO FATTONE CON ATTO DEL 21/04/2004, NOTAIO VITTORIO LORIGA DI CAGLIARI, REP. 481115/31655, TRASCRITTO IL 04/05/2004 AI NN. 16166/11356 DA POTERE DI xxxxxx

, CON SEDE A xxxxxxxx.

*ALLA xxxxxxxxxxxxIL TERRENO (FG. 27, P.LLA 1577) SU CUI È SORTO L'IMMOBILE ERA PERVENUTO, PER AVERLO ADOTTATO IN SEDE DI DIVISIONE PERFEZIONATA CON ATTO DEL 21/11/2000, NOTAIO VITTORIO LORIGA DI CAGLIARI, REP. 418321, TRASCRITTO IL 07 /12/2000 AI NN. 36848/24115 A SEGUITO DEL QUALE VENIVA A CESSARE LA COMUNIONE CON xxxxxx S.R.L., CON SEDE A xxxx, CODICE FISCALE: xxxxxxxx, E CON xxxxxxxx

*AI CONDIVIDENTI IL TERRENO (EX P.LLA 292) ERA PERVENUTO:

- A xxxxxxxx, IN RAGIONE DI 15/100 PROPRIETA', PER ACQUISTO FATTONE CON ATTO DEL 21/09/2000, NOTAIO VITTORIO LORIGA DI CAGLIARI, REP. 415617, TRASCRITTO IL 18/10/2000 AI NN.30187/20037 DA POTERE DI xxxxxxxx
xxxxx

;

*ALLA xxxxxxxxxxxxxxxxx, IN RAGIONE DI 30/100, ALLA xxxxxxxxxxxxxxxxx, IN RAGIONE DI 40/100, A xxxxx
, IN RAGIONE DI 15/100, NONCHÉ A xxxxx,
SOPRA GENERALIZZATO, IN RAGIONE DI 15/100 PER ACQUISTO FATTONE CON ATTO DEL 21/04/1999, NOTAIO VITTORIO LORIGA DI CAGLIARI, REP. 388005, TRASCRITTO IL 19/05/1999 AI NN. 13829/9310 DA POTERE DI xxxxxxxxx

.

*A xxxxxxIL TERRENO SU CUI È SORTO L'IMMOBILE ERA PERVENUTO PER ACQUISTO FATTONE CON ATTO DEL 26/11/1993, NOTAIO VITTORIO LORIGA DI CAGLIARI, REP. 306727, TRASCRITTO IL 02/12/1993 AI NN. 27133/19066 DA POTERE DI xxxxxx

NEL VENTENNIO PRESO IN ESAME L'IMMOBILE HA FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- ISCRIZIONE N.22080/4237 DEL 20/06/2008, NASCENTE DA IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO DEL 16/06/2008, NOTAIO MARCELLO DOLIA DI CAGLIARI, REP.27327/13873, A FAVORE DI BARCLAYS BALK PLC, CON SEDE A MILANO, CODICE FISCALE: 80123490155 (DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO IN MILANO VIA DELLA MOSCOVA 18); CONTRO xxxxxxxx PER L'INTERA PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE P.LLA 1629 FG.27. CAPITALE EURO 190.000,00 IPOTECA EURO 285.000,00 DURATA 30 ANNI.
- TRASCRIZIONE N.7711/5804 DEL 24/03/2016, NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE DI APPELLO DI CAGLIARI IN DATA 23/02/2016, REP.1026; A FAVORE DI MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L., CON SEDE A MILANO, CODICE FISCALE: 03622620965; CONTRO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PER LA PROPRIETÀ IN RAGIONE DI 1/2 CIASCUNO DELL'IMMOBILE P.LLA 1629 FG 27.

Per ciò che riguarda l'immobile individuato catastalmente al NCEU di cui al foglio 27 mappale 1629 (originato dalla soppressione del mappale 1577, a sua volta originato dalla soppressione del mappale 292) sono stati prodotti, attraverso le indagini eseguite presso gli uffici della Conservatoria, i seguenti documenti.

Nel seguito vengono elencate in prima istanza i documenti reperiti sulla base dell'ispezione effettuata per la particella di cui al catasto terreni F.27 particella 292:



1.1 Nota di trascrizione: nota del 02/12/1993 Reg. Part. 19066 Reg. Gen.27133

A favore: -Sig. xxxxxxxxxxxxxx
, (proprietà con quota in frazione di 1/1);

Contro: -Sig. xxxxxxxxxxxxxx
(proprietà con quota in frazione di 1/2);

- Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(proprietà con quota in frazione di 1/2).

Tipo di atto: "ATTO TRA VIVI, COMPRAVENDITA", notaio Loriga Vittorio, sede Cagliari (CA) del 26/11/1993, repertorio n°306727.

Oggetto: immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito al N.C.T. foglio 27 con particella 292, 1283mq.

1.2 Nota di trascrizione: nota del 19/05/1999 Reg. Part. 9310 Reg. Gen.13829

A favore: - Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(proprietà con quota in frazione di 30/100);

-Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
, (proprietà con quota in frazione di 40/100);

-Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(proprietà con quota in frazione di 15/100);

-Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
, (proprietà con quota in frazione di 15/100);

Contro: -Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
, (proprietà con quota in frazione di 1/1, in regime di bene personale);

Tipo di atto: "ATTO TRA VIVI, COMPRAVENDITA", notaio Loriga Vittorio, sede Cagliari (CA) del 21/04/1999, repertorio n°388005.

Oggetto: immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito al N.C.T. foglio 27 con particella 292, natura TERRENO, consistenza 12are 83centiare.

Annotazioni: "Il signor xxxxx ha venduto: alla società xxxxxxxxxxxxxx
- che ha accettato ed acquistato per una quota

pari al 40% (quaranta per cento), al signor xxx che ha accettato ed acquistato per una quota pari al 15% (quindici per cento); alla signora xxxxxxxx che ha accettato ed acquistato per una quota pari al 15% (quindici per cento); e così congiuntamente tra loro per l'intero, il seguente immobile in comune di Capoterra: - appezzamento di terreno edificabile, costituente il lotto n.33 (trentatre) della lottizzazione "Maddalena Spiaggia", della superficie di metri quadrati milleduecentottantatre (mq1.283), confinante con strada di lottizzazione per due lati, proprietà xxxx, proprietà xxxx, salvo altri. Quanto venduto è censito nel catasto terreni al foglio 27 (ventisette), mappale 292 (duecentonovantadue), di are 12.83, redd. dom. lire 9.622 redd. agr. lire 2.309 e risulta accollonato alla partita n.7373 in ditta del venditore. La vendita dell'immobile suddescritto è stata fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, annessi e connessi, accessioni, dipendenze e pertinenze, usi e servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, nello stato di diritto e di fatto in cui l'immobile stesso si trova, come pure: - con tutti patti, clausole, condizioni, limitazioni ed oneri contenuti e/o richiamati nell'atto di compravendita a rogito del notaio Loriga in data 26 novembre 1993, repertorio n.306727/19055, registrato a Cagliari il 16 dicembre 1993 al n. 8352, trascritto a Cagliari il 2 dicembre 1993 all'articolo 19066; - con tutti i vincoli e gli oneri nascenti dalle norme urbanistiche vigenti e richiamati nel certificato di destinazione urbanistica allegato al titolo.

1.3 Nota di trascrizione: nota del 18/10/2000 Reg. Part. 20037 Reg. Gen.30187

A favore: -Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx
, (proprietà con quota in frazione di 15/100);

Contro: -Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(proprietà con quota in frazione di 15/100);

Tipo di atto: "ATTO TRA VIVI, COMPRAVENDITA", notaio Loriga Vittorio, sede Cagliari (CA) del 21/09/2000, repertorio n°415617.

Oggetto: immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito al N.C.T. foglio 27 con particella 292, natura TERRENO, consistenza 12are 83centiare.

Annotazioni: “ Il signor xxxx ha venduto alla signora xxxxxxxxxx che ha accettato ed acquistato, la quota di sua spettanza pari a 15/100 (quindici centesimi) del seguente immobile in comune di Capoterra: - Appezamento di terreno edificabile costituente il lotto n.33 della lottizzazione “Maddalena Spiaggia” della superficie catastale di metri quadrati 1.283 (milleduecentoottantatre); confinante con strada di lottizzazione per due lati, proprietàxxx proprietà xxxx, salvo altri. Quanto venduto e censito nel N.C.T. al foglio 27, mappale 292, di are 12.83, redditi lire 9.622 e lire 2.309. la vendita dell’immobile suddescritto è stata fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, annessi e connessi, accessioni, dipendenze e pertinenze, usi e servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, nello stato di diritto e di fatto in cui l’immobile stesso si trova, come pure: - Con tutti i patti, clausole, condizioni, limitazioni ed oneri contenuti e/o richiamati nell’atto di compravendita a mio rogito in data 26 novembre 1993, repertorio n.306727/19055, registrato a Cagliari il 16 dicembre 1993 al n.8352, trascritto a Cagliari il 2 dicembre 1993 all’articolo 19066; - con tutti i vincoli e gli oneri nascenti dalle norme urbanistiche vigenti e richiamati nell’allegato certificato di destinazione urbanistica.

1.4 Nota di trascrizione: nota del 07/12/2000 Reg. Part. 24115 Reg. Gen.36484

A favore: -Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, (relativamente all’unità negoziale n.1, proprietà con quota in frazione di 1/1);

-Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(relativamente all’unità negoziale n.2, proprietà con quota in frazione di 1/1);

-Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, (relativamente all’unità negoziale n.3, proprietà con quota in frazione di 1/1);

Contro: -Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, (relativamente a tutte le unità negoziali, proprietà con quota in frazione di 30/100);

-Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, (relativamente a tutte le unità negoziali, proprietà con quota
in frazione di 40/100);

-Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, (relativamente a tutte le unità negoziali, proprietà
con quota in frazione di 30/100);

Tipo di atto: "ATTO TRA VIVI, DIVISIONE", notaio Loriga Vittorio, sede
Cagliari (CA) del 21/11/2000, repertorio n°418321.

Oggetto: Unità negoziale 1:

- immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito
al N.C.T. foglio 27 con particella 1577, natura TERRENO, consistenza 3are
85centiare.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

- immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito
al N.C.T. foglio 27 con particella 292/C.

Unità negoziale 2:

- immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito
al N.C.T. foglio 27 con particella 1576, natura TERRENO, consistenza 5are
14centiare.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

- immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito
al N.C.T. foglio 27 con particella 292/B.

Unità negoziale 3:

- immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito
al N.C.T. foglio 27 con particella 1575, natura TERRENO, consistenza 3are
85centiare.

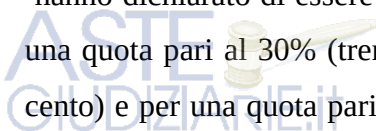
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

- immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito
al N.C.T. foglio 27 con particella 292/A.

Annotazioni: "La società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

., la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e la signora xxxxxxxxxxxx

hanno dichiarato di essere comproprietari, rispettivamente per
una quota pari al 30% (trenta per cento), una quota pari al 40% (quaranta per
cento) e per una quota pari al 30% (trenta per cento), di un terreno in comune



ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.5 Nota di iscrizione: nota del 02/01/2001 Reg. Part. 15 Reg. Gen.77

A favore: -BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., sede in Roma (RM), C.F:00651990582, (proprietà con quota in frazione di 1/1);

Contro: -Sig.ra xxx

, (proprietà con quota in frazione di 1/1).

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA. CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, CAPITALE LIRE 125.000.000 TASSO INTERESSE SEMESTRALE 5%, SPESE LIRE 125.000.000, TOTALE LIRE 250.000.000, DURATA 15 ANNI”, notaio Loriga Vittorio, sede Cagliari (CA) del 28/12/2000, repertorio n°419949.

Oggetto: Unità negoziale 1:

- immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito al N.C.T. foglio 27 con particella 1575, natura TERRENO.

Identificativo dell’immobile nella formalità precedente:

- immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito al N.C.T. foglio 27 con particella 292/A.

Annotazioni: “[...] La concessione dell’ipoteca è stata fatta con la formale assicurazione alla banca nazionale del lavoro BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. della piena proprietà e completa disponibilità dei beni che ne sono oggetto e della loro libertà da servitù non apparenti e da vincoli ed oneri pregiudizievoli nonché da iscrizioni o privilegi precedenti e da trascrizioni che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria. E descrizione dell’immobile oggetto dell’ipoteca: immobile in comune di Capoterra, facente parte della lottizzazione “Maddalena Spiaggia” e precisamente: - tratto di terreno edificabile della superficie catastale di metri quadri 385 (trecentoottantacinque), coerente ad altro terreno, strada di lottizzazione per due lati, proprietà xxxx salvo altri. Detto immobile è individuato al N.C.T. al foglio 27, mappale 1575, (ex 292 sub.A).”



1.6 Annotazioni: Annotazione presentata il 12/10/2001, registro particolare n.5457, registro generale n.39600, tipo di atto: 0808 – EROGAZIONE A SALDO.

1.7 Comunicazioni: Comunicazione presentata il 12/07/2016 n.3122 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2016. Cancellazione totale eseguita in data 01/08/2016.

1.8 Nota di trascrizione: nota del 23/07/2001 Reg. Part. 20193 Reg. Gen.27354

A favore: - REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA, sede Cagliari (CA), C.F.80002870923, (proprietà con quota in frazione di 1/1);

Contro: -Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
, (proprietà con quota in frazione di 1/1);

Tipo di atto: "ATTO TRA VIVI, COSTITUZIONE DI VINCOLO", notaio Loriga Vittorio, sede Cagliari (CA) del 28/12/2000, repertorio n°419949.

Oggetto: Unità negoziale 1:

- immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito al N.C.T. foglio 27 con particella 1575, natura TERRENO

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

- immobile sito in Capoterra (CA), Lottizzazione Maddalena Spiaggia, censito al N.C.T. foglio 27 con particella 292/A.

Annotazioni: "La parte mutuataria si è impegnata a non cedere, se non previa autorizzazione dell'assessorato dei lavori pubblici della regione, e ad abitare in maniera stabile e continuativa, l'immobile in oggetto per un periodo non inferiore a cinque anni dalla concessione della agevolazione pubblica ed in relazione a ciò consente sin d'ora che a suo carico ed a favore della regione autonoma della Sardegna -Assessorato dei lavori pubblici, venga trascritto il vincolo di destinazione sull'immobile infra descritto. La parte mutuataria ha dichiarato sin d'ora di aver preso atto che l'inosservanza del divieto comporta la risoluzione di diritto del contratto di mutuo e pertanto per il caso che avesse a verificarsi siffatta ipotesi dovrà estinguere immediatamente il mutuo stesso con le modalità previste all'art. 7 dell'allegato capitolato. Descrizione dell'immobile oggetto di trascrizione: immobile in comune dl Capoterra facente parte della

lottizzazione "maddalena spiaggia" e precisamente: -tratto di terreno edificabile della superficie catastale di metri quadra ti 385 (trecentoottantacinque), coerente ad altro terreno con mappale 1576, strada di lottizzazione per due lati, proprietà xxxx, salvo altri. Detto immobile è individuato nel N.C.T. al foglio 27, mappale 1575 (ex 292 sub. a). Copia del rogito cui si fa riferimento trovasi depositata presso codesta conservatoria con la formalità del 2 gennaio 2001 casella 77 articolo 15.

La parte mutuataria si è impegnata a non cedere, se non previa autorizzazione dell'Assessorato dei lavori pubblici della Regione, e ad abitare in maniera stabile e continuativa, l'immobile in oggetto per un periodo non inferiore a cinque anni dalla concessione della agevolazione pubblica ed in relazione a ciò consente sin d'ora che a suo carico ed a favore della Regione Autonoma della Sardegna -Assessorato dei Lavori Pubblici, venga trascritto il vincolo di destinazione sull'immobile infra descritto. La parte mutuataria ha dichiarato sin d'ora di aver preso atto che l'inosservanza del divieto comporta la risoluzione di diritto del contratto di mutuo e pertanto per il caso che avesse a verificarsi siffatta ipotesi dovrà estinguere immediatamente il mutuo stesso con le modalità previste all'art. 7 dell'allegato capitolato. Descrizione dell'immobile oggetto di trascrizione: immobile in comune di Capoterra facente parte della lottizzazione "Maddalena Spiaggia" e precisamente: -tratto di terreno edificabile della superficie catastale di metri quadra ti 385 (trecentoottantacinque), coerente ad altro terreno con mappale 1576, strada di lottizzazione per due lati, proprietà xxxx salvo altri. Detto immobile è individuato nel N.C.T. al foglio 27, mappale 1575 (ex 292 sub. a). Copia del rogito cui si fa riferimento trovasi depositata presso codesta conservatoria con la formalità del 2 gennaio 2001 casella 77 articolo 15.”

Per ciò che riguarda l'immobile individuato catastalmente al NCT di cui al foglio 27 mappale 1577 sono stati prodotti, attraverso le indagini eseguite presso gli uffici della Conservatoria, i seguenti documenti:



1.9 Nota di trascrizione: vedi nota di trascrizione 1.4

1.10 Nota di iscrizione: nota del 31/10/2001 Reg. Part. 4609 Reg. Gen.42431

A favore: -INTESABCI S.P.A., sede in Milano (MI), C.F:00799960158, (proprietà con quota in frazione di 1/1);

Contro: -Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, (proprietà con quota in frazione di 1/1);

-Debitori non datori di ipoteca:

-Soggetto n.1: Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

;

-Soggetto n.2: Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

.

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, CAPITALE LIRE 190.000.000, TASSO INTERESSE ANNUO 6,15%, SPESE LIRE 190.000.000, TOTALE LIRE 380.000.000 DURATA VENT'ANNI", notaio Loriga Vittorio, sede Cagliari (CA) del 25/10/2001, repertorio n°436345/28595.

Oggetto: Unità negoziale 1:

- immobile sito in Capoterra (CA), Loc. Maddalena Spiaggia – via del Mirto, censito al N.C.T. foglio 27 con particella 1577, natura C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza 3are 85 centiare.

Annotazioni: "[...] Descrizione dell'immobile oggetto di garanzia: in comune di Capoterra, località "Maddalena Spiaggia" via del Mirto e precisamente: - porzione di bifamiliare ad uso civile abitazione, in corso di costruzione, che a lavori ultimati sarà articolata su tre livelli: un piano seminterrato , composto da un locale ad uso cantina; un piano terra composto da ingresso- soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, bagno e due loggiati con annesso giardino per tre lati; un piano primo, composto da tre camere, bagno, disimpegno; coerente a via del Mirto, proprietà xxxxxxxxx per due lati, salvo altri. Detto immobile non è ancora censito nel NCEU, mentre l'area su ci insiste è individuata nel catasto terreni al foglio 27, mappale 1577, (ex 292 sub.C) di are 3.85."

1.11 Annotazioni: Annotazione presentata il 28/04/2005, registro particolare n.2046, registro generale n.14330, tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

1.12 Domanda di annotazione: nota del 28/04/2005 Reg. Part. 2046 Reg. Gen.14330

A favore: -BANCA INTESA S.P.A., sede in Milano (MI), C.F:00799960158, (proprietà con quota in frazione di 1/1);

Contro: -Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
, (proprietà con quota in frazione di 1/1);

Tipo di atto: “ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – CANCELLAZIONE TOTALE”, notaio Loriga Vittorio, sede Cagliari (CA) del 01/02/2005, repertorio n°492906, formalità di riferimento del 31/10/2001 n.registro part. 4609.

Per ciò che riguarda l’immobile individuato catastalmente al NCEU di cui al foglio 27 mappale 1629 sono stati prodotti, attraverso le indagini eseguite presso gli uffici della Conservatoria, i seguenti documenti:

1.13 Nota di trascrizione: nota del 04/05/2004 Reg. Part. 11356 Reg. Gen. 16166

A favore: Sig.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(proprietà con quota in frazione di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI);

-Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(proprietà con quota in frazione di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI).

Contro: DITTA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(proprietà con quota in frazione di 1/1).

Tipo di atto: “ATTO TRA VIVI, COMPRAVENDITA”, notaio Loriga Vittorio, sede Cagliari (CA) del 21/04/2004, repertorio n°481115/31655.

Oggetto: immobile sito in Capoterra (CA), via del Mirto n.18, censito al N.C.E.U. foglio 27 con particella 1629, Cat. A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 7,5 vani, piano ST1.

Annotazioni: "La Societa' "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

", ha venduto ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che hanno accettato ed acquistato il seguente immobile in comune di Capoterra, facente parte del fabbricato in localita' "Maddalena Spiaggia", con accesso dalla via del Mirto n. 18 e precisamente: -porzione di fabbricato per civile abitazione, non di lusso ai sensi di legge, come le parti hanno dichiarato, articolata su piano seminterrato, terra e primo, composta di cantina al piano seminterrato, di ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e tre loggiati al piano terra e di tre vani, bagno e disimpegno al piano primo, con annesso giardino; coerente a via del mirto, proprietà xxxxx S.R.L. per due lati, o suoi aventi causa, salvo altri. quanto venduto è censito nel catasto fabbricati al foglio 27, mappale 1629, z.c. u, ctg. a/2, cl. 6, vani 7,5, r.c. euro 639,12. la vendita dell'immobile suddescritto e' stata fatta ed accettata a corpo con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, annessi e connessi, accessioni, dipendenze e pertinenze, usi e servitu' attive e passive, nulla escluso od eccettuato, nello stato di diritto e di fatto in cui l'immobile stesso si trova e con tutti i diritti ed obblighi relativi alle parti condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile nonché con tutti i patti, clausole, condizioni, limitazioni ed oneri contenuti nell'atto a rogito notaio Loriga in data 26 novembre 1993 rep. 306727, registrato a Cagliari il 16 dicembre 1993 al n. 8352, trascritto il 2 dicembre 1993 art. 19066, che devono intendersi qui di seguito integralmente riprodotti e che la parte acquirente ha dichiarato di conoscere ed accettare obbligandosi ad osservarlo e rispettare e farlo osservare ed accettare anche dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La parte venditrice ha dichiarato di garantire: -la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto a lei pervenuto in parte in virtù di atto di vendita a rogito notaio Loriga in data 21 aprile 1999, rep. 388005, registrato a Cagliari l'11 maggio 1999 al n. 1957, trascritto il 19 maggio 1999 art. 93]0, e ad essa parte venditrice assegnato in proprietà esclusiva in virtù di atto di divisione a rogito notaio Loriga in data 21 novembre 2000 rep. 418321, registrato a Cagliari l'11 dicembre 2000 al n. 4605, trascritto il 7 dicembre 2000 art. 24110; -la libertà di quanto venduto da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali e diritti di terzi in genere, ad eccezione di un'ipoteca iscritta a favore della INTESABCI S.P.A. in data 31 ottobre 2001 art. 4609 a garanzia di un mutuo contratto dalla stessa parte acquirente. Ha dichiarato, inoltre, di voler

rispondere in caso contrario della evizione come per legge ed emenda dei danni.”

1.14 Nota di trascrizione: nota del 04/11/2004 Reg. Part. 27871 Reg. Gen.40424

A favore: Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, (proprietà con quota in frazione di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI);

Contro: -Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(proprietà con quota in frazione di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI).

Tipo di atto: “ATTO TRA VIVI, COMPRAVENDITA”, notaio Loriga Vittorio, sede Cagliari (CA) del 29/10/2004, repertorio n°489546/32242.

Oggetto: immobile sito in Capoterra (CA), via del Mirto n.18, censito al N.C.E.U. foglio 27 con particella 1629, Cat. A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 7,5 vani, piano ST1.

Annotazioni: “La signora xxxxxxxxxxxx ha venduto la sua quota, pari ad un mezzo pro indiviso, al signor xxxxxxxxxxxxxxxxx, già' proprietario dell'altro mezzo, che ha accettato ed acquistato del seguente immobile in comune di Capoterra, facente parte del fabbricato in località "Maddalena Spiaggia", con accesso dalla via del Mirto n. 18 e precisamente: -porzione di fabbricato per civile abitazione, non di lusso ai sensi di legge, come le parti hanno dichiarato, articolato su tre piani, composto di cantina al piano seminterrato, di ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e tre loggiati al piano terra e di tre vani, bagno e disimpegno al piano primo, con annesso giardino; coerente a via del Mirto, proprieta'xxxxxxx S.R.L. per due lati, o suoi aventi causa, salvo altri. Quanto venduto e1 censito nel catasto fabbricati al foglio 27, mappale1629, ctg. a/2, cl. 6, vani 7,5, r.c. euro 639,12.la vendita dell'immobile suddescritto e' stata fatta ed accettata a corpo con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, annessi e connessi, accessioni, dipendenze e pertinenze, usi e servitu' attive e passive, nulla escluso od eccettuato, nello stato di diritto e di fatto in cui l'immobile stesso si trova e con tutti i diritti ed obblighi relativi alle parti condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, nonche' con tutti i patti, clausole, condizioni, limitazioni ed oneri contenuti nell'atto a rogito notaio

Loriga in data 26 novembre 1993 rep. 306727, registrato a Cagliari il 16 dicembre 1993 al n. 8352, trascritto il 2 dicembre 1993 art. 19066, che devono intendersi qui di seguito integralmente riprodotti e che la parte acquirente ha dichiarato di conoscere ed accettare obbligandosi ad osservarlo e rispettare e farlo osservare ed accettare anche dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La parte venditrice ha dichiarato di garantire: -la piena proprietà e disponibilità i di quanto venduto a lei pervenuto in virtù di atto a rogito notaio Loriga in data 21 aprile 2004 rep. 481115, registrato a Cagliari il 3 maggio 2004 al n. 2049, trascritto il 4 maggio 2004 art. 4666; -la libertà di quanto venduto da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali e diritti di terzi ingeneri, ad eccezione di un'ipoteca iscritta a favore della Intesabci S.P.A. In data 31 ottobre 2001 art. 4609 a garanzia di un mutuo contratto anche dalla stessa parte acquirente. ha dichiarato, inoltre, di voler rispondere in caso contrario della evizione come per legge ed emenda dei danni.”

1.15 Nota di iscrizione: nota del 04/11/2004 Reg. Part. 6612 Reg. Gen.40425

A favore: -BARCLAYS BANK PLC, sede in Milano (MI), C.F:80123490155, (proprietà con quota in frazione di 1/1);

Contro: - Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, (proprietà con quota in frazione di 1/1).

Tipo di atto: “IPOTECA VOLONTARIA. CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, CAPITALE EURO 137.000,00 TASSO INTERESSE ANNUO 1,99%, SPESE EURO 137.000,00, TOTALE EURO 274.000,00, DURATA 30 ANNI”, notaio Loriga Vittorio, sede Cagliari (CA) del 29/10/2004, repertorio n°489547/32243.

Oggetto: Unità negoziale 1:

- immobile sito in Capoterra (CA), via del Mirto n.18, censito al N.C.E.U. foglio 27 con particella 1629, natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 7.5 vani.

Annotazioni: “[...] Descrizione dell’immobile oggetto di ipoteca: immobile in comune di Capoterra, località Maddalena Spiaggia, facente parte del fabbricato con accesso dalla via del Mirto n. 18 e precisamente: - porzione di fabbricato per civile abitazione, articolato su tre piani, composto di cantina al piano

seminterrato, di ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e tre loggiati al piano terra e di tre vani, bagno e disimpegno al piano primo, con annesso giardino; coerente a via del mirto, proprieta' xxxxxxxx S.R.L per due lati, o suoi aventi causa, salvo altri; censito nel catasto fabbricati al foglio 27, mappale 1629, ctg. a/2, cl. 6, vani 7,5, r.c. euro 639,12".

1.16 Comunicazione: Comunicazione n.2381 presentata il 16/07/2008, di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/06/2008. Cancellazione totale eseguita in data 28/07/2008.

1.17 Nota di trascrizione: nota del 16/06/2006 Reg. Part. 17340 Reg. Gen.26147

A favore: -Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(per il diritto di abitazione, proprietà con quota in frazione di 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI).

Contro: -Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, (per il diritto di abitazione, proprietà con quota in frazione di 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI);

Tipo di atto: "ATTO TRA VIVI, ATTO GIUDIZIARIO, VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE", pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari, C.F. 80019410929, sede Cagliari (CA) del 04/03/2004, repertorio n°10904.

Oggetto: immobile sito in Capoterra (CA), via del Mirto n.18, censito al N.C.E.U. foglio 27 con particella 1629, Cat. A2 – Abitazione di tipo civile, piano ST1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.18 Nota di iscrizione: nota del 20/06/2008 Reg. Part. 4237 Reg. Gen.22080

A favore: -BARCLAYS BANK PLC, sede in Milano (MI), C.F:80123490155, (in qualità di creditore ipotecario con proprietà con quota in frazione di 1/1);

Contro: - Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, (in qualità di debitore ipotecario proprietà con quota in frazione di 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI).

Tipo di atto: "IPOTECA VOLONTARIA, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, CAPITALE EURO 190.000.000, TASSO INTERESSE ANNUO 6,94%, TOTALE EURO 285.000,00, DURATA 30A NNI", notaio Dolia Marcello, sede Cagliari (CA) del 16/06/2008, repertorio n°27327/13873.

Oggetto: Unità negoziale 1:

- immobile sito in Capoterra (CA), via del Mirto n.18, censito al N.C.E.U. foglio 27 con particella 1629, piano S1, natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 7.5 vani.

Annotazioni: "[...] Descrizione dell'immobile: - oggetto fabbricato ad uso civile abitazione in comune di Capoterra, via del mirto n.18, lungomare maddalena spiaggia, (in catasto località Maddalena Spiaggia senza numero civico), costituito da locale cantina al piano seminterrato, soggiorno, disimpegno, cucina, tre loggiati, e cortile di pertinenza esclusiva al piano terra; tre camere, disimpegno, e bagno al piano primo, confinante con la via del Mirto, e con proprietà della società xxx S.R.L per due lati, salvo altri.

Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati come segue: - foglio 27 (ventisette), particella 1629 (milleseicentoventinove), categoria a/2, classe 6, vani 7,5 (sette virgola cinque), rc euro 639,12 (seicentotrentanove virgola dodici)".



1.19 Nota di trascrizione: nota del 02/04/2009 Reg. Part. 7048 Reg. Gen.9934

A favore: -Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(per il diritto di proprietà con quota in frazione di 1/2,
per il diritto di abitazione con quota in frazione di 1/1);

Contro: -Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, (per il diritto di proprietà con quota in frazione di 1/2,
per il diritto di abitazione con quota in frazione di 1/1).

Tipo di atto: “ATTO GIUDIZIARIO, SENTENZA CESSAZIONE EFFETTI CIVILI MATRIMONIO CON TRASFERIMENTO DI BENI”, Pubblico Ufficiale Tribunale di Cagliari, C.F. 80019410929, sede Cagliari (CA) del 27/01/2009, repertorio n°2022.

Oggetto: immobile sito in Capoterra (CA), via del Mirto n.18, censito al N.C.E.U. foglio 27 con particella 1629, Cat. A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 7,5 vani.

1.20 Nota di trascrizione: nota del 24/03/2016 Reg. Part. 5804 Reg. Gen.7711

A favore: -MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L., sede MILANO (MI), C.F. 03622620965, (per il diritto di proprietà per la quota in frazione di 1/1);

Contro: -Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, (per il diritto di proprietà per la quota in frazione di 1/2);

-Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(per il diritto di proprietà per la quota in frazione di 1/2).

Tipo di atto: “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, RICHIEDENTE STUDIO LEGALE “LA SCALA” INDIRIZZO VIA CORREGGIO N.43 - MILANO”, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte d’Appello, C.F. 92110450928, sede Cagliari (CA) del 23/02/2016, repertorio n°1026.

Oggetto: immobile sito in Capoterra (CA), via del Mirto n.18, censito al N.C.E.U. foglio 27 con particella 1629, Cat. A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 7,5 vani.

Annotazioni: “Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di €190.318,52 oltre agli interessi e alle spese successive”.

Per qualunque approfondimento si rimanda all'allegato D - Documentazione catastale e all'allegato E – Ispezioni ipotecarie.



Quesito 2.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è facente parte di un complesso quadrifamiliare di cui occupa uno dei due caposchiera. L'unità abitativa, oggetto della presente relazione di perizia, è realizzata in aderenza su un lato con l'omologa unità appartenente al medesimo fabbricato. Su altri due lati confina con altre proprietà appartenenti allo stesso isolato e su un lato confina e si affaccia sulla via del Mirto. Il complesso edilizio di cui sopra è sito all'interno della località Maddalena Spiaggia del Comune di Capoterra (CA). Detto isolato è ricompreso tra le vie: via del Mirto, da cui si accede all'immobile in oggetto, via del Tamerice, via della Ferula e via del Lentischio. L'immobile oggetto della presente relazione di perizia possiede gli accessi carrabili e pedonali dalla via del Mirto n.18. Il fabbricato è costituito da due livelli fuori terra e da un piano seminterrato. L'immobile risulta essere attualmente censito al N.C.E.U. Foglio 27 mappale 1629. Tale particella catastale è stata originata dalla soppressione della particella censita al Foglio 27, particella 1577, a sua volta originata ulteriormente dalla soppressione della particella 292 di cui al Foglio 27. Quanto sopra risulta evidente dall'analisi documentale effettuata all'interno delle operazioni peritali e confortata da quanto indicato dalla relazione notarile contenuta negli atti del pignorante.

Come accennato in precedenza l'immobile oggetto di analisi risulta essere individuato da una costruzione per civile abitazione situata in località Maddalena Spiaggia, organizzato su tre livelli di cui due fuori terra e uno seminterrato, due loggiati e giardino sui tre lati dell'immobile in questione. La località della "Maddalena Spiaggia" risulta essere una frazione del comune di Capoterra posta in corrispondenza della fascia di territorio individuata tra il tracciato della SS195 e l'arenile costiero. A partire dalla fine della zona balneare di "Giorgino" e fino quasi all'agglomerato industriale di Sarroch è infatti localizzata una fascia urbana che individua svariate località quali "Frutti

d'oro, Villa d'Orri, Rio San Girolamo, Torre degli Ulivi e, per l'appunto, la Maddalena Spiaggia". Tali località possiedono una fruizione a carattere misto bilanciata tra le abitazioni ad uso vacanziero e le abitazioni utilizzate durante tutto l'arco dell'anno. Il posizionamento geografico di quest'area risulta esser tale, infatti, da consentire un utilizzo sia come prima casa appena fuori la città di Cagliari e sia come casa per le vacanze per via della vicinanza agli arenili. L'intero fabbricato è accessibile unicamente dalla via del Mirto al n.18, dove un ingresso carrabile e uno pedonale ne permettono l'accesso.

L'organizzazione interna dell'unità abitativa è articolata nel seguente modo: al piano terra si trova la "zona giorno" composta da un ingresso/angolo cottura, soggiorno, disimpegno, bagno e ripostiglio; al primo piano è presente invece la "zona notte" costituita da due camere da letto, un disimpegno con ripostiglio e un ampio bagno. Al livello seminterrato trova collocazione un'ampia zona soggiorno con angolo cottura, un bagno e due ripostigli. (Per ulteriori approfondimenti si veda Allegato A – Documentazione fotografica e Allegato C – Planimetrie dell'immobile come da rilievo).

Il piano seminterrato accessibile dal piano terra mediante delle scale interne; lo spazio di tale livello interrato è organizzato intorno ad un grande ambiente centrale adibito a soggiorno con angolo cottura, due ripostigli, un bagno. Il soggiorno risulta essere completo di ogni finitura e di ogni parte. L'angolo cottura presenta la predisposizione di ogni parte impiantistica, elettrica o idraulica (sia di adduzione che di scarico) sulla parete attrezzata. Da tale punto di vista, l'angolo cottura non presenta gran parte degli utilizzatori e delle pertinenze impiantistiche. In tale angolo sono però presenti tutti gli arredi fissi necessari allo svolgimento delle attività abitative. Il bagno risulta essere in esercizio e completo di ogni finitura e parte necessaria al suo utilizzo.

Al piano terra, l'ingresso comunica da una parte con l'angolo cottura e dall'altra con il soggiorno. Quest'ultimo consente l'accesso sia alle scale di collegamento con il piano superiore e sia ad un disimpegno su cui si affacciano gli ingressi del bagno e servizio, del ripostiglio e delle scale che collegano con il piano seminterrato; tale parte di abitazione risulta essere completa in ogni sua parte, in esercizio e non necessitante di alcun completamento. L'angolo cottura è dotato di ogni allaccio impiantistico, utilizzatore, componente tali da consentirne l'uso abitativo. Il bagno con servizio contiene tutti gli utilizzatori

tipici e gli elettrodomestici a supporto delle attività abitative. Le scale di collegamento verticale sopracitate sbarcano dal piano terra al disimpegno del piano primo. A partire da questo risultano essere accessibili tutti gli ulteriori ambienti presenti su tale livello. Questo è composto da due camere da letto matrimoniali, il disimpegno di cui sopra, un ripostiglio ricavato sul fianco del vano scala ed un bagno al servizio dell'intero livello. Quest'ultimo ambiente risulta essere completo in ogni sua parte sia dal punto di vista impiantistico che dal punto di vista delle finiture. Per ulteriori approfondimenti si vedano gli allegati: Allegato A – Documentazione fotografica e Allegato C – Planimetrie immobile così come da rilievo.

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE: La struttura portante è di tipo misto parzialmente in muratura portante di mattoni e parzialmente in elementi di cemento armato intelaiati e gettati in opera, con solai di tipo tradizionale in laterocemento, copertura a falde con rivestimento in tegole di laterizio, serramenti esterni con doppio vetro e persiane in legno. I varchi degli infissi sono contornati da cornici in pietra naturale; la finitura delle facciate è stata eseguita utilizzando intonaco civile e pitture per esterni. L'accesso dalla via del Mirto n.18 avviene attraverso un ingresso pedonale costituito da un cancello in metallo che si apre su un vialetto interno al giardino di pertinenza esclusiva. Suddetto vialetto porta ad un primo loggiato che segna tutto il prospetto frontale marcando l'altezza del piano terra e separando idealmente e visivamente i due piani fuori terra. Questo loggiato possiede elementi verticali in muratura rastremati verso l'alto e sormontati da un capitello realizzato nel medesimo materiale delle cornici degli infissi. Gli elementi portanti orizzontali di copertura del loggiato sono realizzati in travi di legno con superiore manto di copertura in tegole. Strutturalmente parlando il loggiato è portato da una struttura primaria con travi a sezione rettangolare in legno lamellare e un'orditura secondaria con medesime caratteristiche. Tale struttura porta un tavolato in legno sormontato dal manto di tegole. L'intero sistema grava parzialmente sulla muratura del fabbricato e parzialmente sulle colonne rastremate. Suddetto loggiato ospita l'ingresso all'immobile oggetto della presente relazione di perizia, costituito da un portoncino blindato dotato di sistema antieffrazione di sicurezza. Un secondo loggiato è posto lungo parte del fianco sinistro e del lato posteriore dell'immobile e presenta le stesse

caratteristiche strutturali del loggiato collocato lungo il prospetto frontale. Lungo i tre lati liberi dell'immobile (essendo l'unità abitativa capo schiera del più grande complesso edilizio di cui fa parte) si articola un giardino di pertinenza esclusiva piantumato ed all'interno del quale trovano collocazione sulla parte posteriore due piccole strutture in legno e un barbecue (tutte queste strutture risultano essere amovibili), e sulla parte periferica anteriore uno spazio carrabile adibito a posto auto. I percorsi esterni che si articolano nel giardino sono realizzati sia in pietra che in piastrelle per esterni. Il giardino è delimitato lungo i tre lati da un muretto basso e da una, soprastante, recinzione in ferro lungo il fronte strada e sugli altri due lati da una rete in maglia metallica. All'interno del giardino di pertinenza esclusiva, la parte contenuta tra il prospetto principale e il fronte strada risulta essere piantumata con arbusti ed alberi a basso fusto tipici della macchia mediterranea messi a dimora all'interno di aiuole. Il confine laterale e quello retrostante presentano, addossati alla rete di recinzione, una fila frangisole e frangivento di cipressi di medie dimensioni. Tutta la superficie non impegnata da tali elementi del giardino possiede un manto erboso di tipo canonico. La superficie destinata ai posti d'auto interni al giardino di pertinenza esclusiva è di 42,00mq, pavimentata con un lastricato di pietra naturale a giunti larghi allettato in un battuto di cemento.

FINITURE INTERNE: Le caratteristiche interne dell'immobile risultano essere le seguenti: l'accesso all'intero immobile avviene da un ingresso sul giardino costituito da un portoncino di sicurezza di tipo comune in materiale composito con finitura superficiale realizzata attraverso un pannello in legno decorato; i serramenti esterni presenti in tutto l'immobile possiedono una finitura in legno naturale con doppio vetro, davanzali, soglie e cornici in materiale lapideo; il sistema di oscuramento degli infissi è costituito esternamente da persiane in legno e internamente da tendaggi. In tutta l'unità immobiliare è stato collocato un pavimento in piastrelle di gres porcellanato incollate ad un massetto in calcestruzzo e disposte a giunti aderenti; le pareti sono rasate e tinteggiate con pitture per interni e dotata di diversi colori e cornici. Nella cucina e nei bagni le pareti sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle di gres incollate al sottostante strato di intonaco grezzo. I bagni al piano seminterrato e al piano terra sono dotati dei seguenti utilizzatori: wc,

bidet e lavabo. Differente è invece la componentistica del bagno al piano primo il quale possiede: wc, bidet, lavabo, vasca e doccia (per ogni doveroso approfondimento si veda quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica). In termini del tutto generali lo scrivente precisa che le finiture ispezionate ed osservate risultano essere finiture di buon pregio e in buono stato manutentivo.

IMPIANTI: impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra; impianto idrico collegato alla rete cittadina; rete fognaria interna e servente l'intero immobile collegata alla rete cittadina. Climatizzazione presente in buona parte degli ambienti dell'immobile. La climatizzazione estiva risulta essere deputata ad un sistema di unità trattamento aria esterne collegate a split a parete. La climatizzazione invernale è parzialmente deputata al medesimo sistema di cui sopra, parzialmente deputata ad un termocamino posto accanto all'ingresso dell'abitazione. È presente una caldaia murale a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria che alimenta gli utilizzatori dei bagni e della cucina. È presente un impianto citofonico di chiamata da strada collegato ad una postazione interna. Sono altresì presenti all'interno dell'immobile un allaccio con distribuzione interna della rete telefonica, dati e di ricezione radiotelevisiva digitale terrestre. All'interno dell'angolo cottura i fuochi sono dotati di sistema di aspirazione e allontanamento fumi attraverso cappa elettrica.

STATO D'USO: Le finiture dell'intero immobile sono da considerarsi di buona qualità e in buono stato per quanto riguarda sia le finiture interne che quelle esterne (si veda l'Allegato A – Documentazione fotografica). Gli impianti risultano in piena efficienza in quanto l'immobile risulta essere attualmente occupato. All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha comunque effettuato verifiche specifiche in merito alla rispondenza degli impianti alla normativa in vigore.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici commerciali dell'intero immobile visionato all'interno delle operazioni peritali. Ai sensi del Dpr-138_98 si escludono dal calcolo delle superfici commerciali i cavedi d'aereazione e di illuminazione collocati al piano seminterrato. Per quanto sopra la seguente tabella fa riferimento alla situazione reale dell'immobile:

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. complessiva (mq)
Piano seminterrato			
Superfici interne			
Soggiorno/ angolo cottura	34,96	0.50	17,48
Bagno 01	2,23	0.50	1,12
Ripostiglio 01	1,48	0.50	0,74
Ripostiglio 02	5,02	0.50	2,51
Totale superficie netta di pavimento	43,69		
Incremento tamponature e tramezzi (16%)			8,45
Totale superficie lorda	52,14		
Totale superficie commerciale lorda			26,07
Totale superficie complessiva commerciale del piano seminterrato			26,07
Piano terra			
Superfici interne			
Ingresso/angolo cottura	17,08	1.00	17,08
Soggiorno	14,19	1.00	14,19
Ripostiglio 03	1,44	1.00	1,44
Disimpegno 01	2,64	1.00	2,64
Bagno 02	6,71	1.00	6,71
Totale superficie netta di pavimento	42,06		
Incremento tamponature, tramezzi e vano scala (24%)			13,33
Totale superficie lorda	55,39		
Totale superficie commerciale lorda			55,39
Superfici esterne			
Area pertinenze esterne:			
Loggiato 01	15,48	0.30	4,64
Loggiato 02	19,70	0.30	5,91
Giardino (10% della superficie complessiva lorda dell'intera unità abitativa e 2% per la superficie eccedente)	248,98	0.10/0.02	18,03
Posti auto	42,00	0.25	10,50
Totale superficie netta	326,16		
Totale superficie netta commerciale			39,08
Incremento tamponature e tramezzi (3%)			9,24
Totale superficie lorda	335,40		
Totale superficie commerciale lorda			39,84
Totale superficie complessiva commerciale delle superfici esterne			39,84



<i>Piano primo</i>			
Superfici interne			
Camera da letto 01	20,97	1.00	20,97
Camera da letto 02	12,44	1.00	12,44
Bagno 03	8,49	1.00	8,49
Disimpegno 02	2,41	1.00	2,41
Ripostiglio 04	1,44	1.00	1,44
Totale superficie netta di pavimento	45,75		
Totale superficie netta commerciale di pavimento			45,75
Incremento tamponature e tramezzi (21%)			9,80
Totale superficie lorda	55,55		
Totale superficie commerciale lorda			55,55
Totale superficie complessiva commerciale del piano primo			55,55

Quanto sopra risulta essere la consistenza dell'immobile individuato all'interno dell'atto di pignoramento, attualmente nella disponibilità della parte eseguita ed occupato dalla stessa.

Alla luce di quanto finora descritto elencato e quantificato si riassume la consistenza dell'unità abitativa individuata dal decreto di pignoramento nella sua situazione reale:

<i>Descrizione</i>		<i>Sup. complessiva (mq)</i>
<i>Unità abitativa accessibile da via del Mirto</i>		
Totale superficie commerciale complessiva del piano seminterrato		26,07
Totale superficie commerciale complessiva del piano terra		55,39
Totale superficie commerciale complessiva del piano primo		55,55
Totale superficie commerciale superfici esterne		39,84
Totale superficie commerciale complessiva dell'intera unità abitativa		176,85
Totale commerciale dell'intero immobile individuato dall'Atto di Pignoramento		176,85

La superficie indicata sopra rappresenta la consistenza dell'immobile individuato dall'atto di pignoramento secondo quanto rilevato da parte dello scrivente nei sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali.

Facendo riferimento a quanto richiesto dal quesito, nel seguito si indicano i dati catastali attuali. L'immobile è costituito da un'unità immobiliare autonoma facente parte di un complesso edilizio più grande. Questo è censito al N.C.E.U. foglio 27, mappale 1629, nato dalla soppressione del mappale 1577, nato a sua volta dalla soppressione del mappale 292. L'immobile di cui sopra confina con la pubblica via sul prospetto principale, via del Mirto, sulla quale possiede gli accessi principali. L'immobile è facente parte di un ampio isolato assimilabile ad un rettangolo del quale occupa una porzione marginale confinando su tre lati con proprietà appartenenti a soggetti terzi esterni alla procedura.

L'immobile risulta individuato da un'unità abitativa capo schiera facente parte di una villa quadrifamiliare, con accesso e pertinenze indipendenti e ad uso esclusivo. Per quanto finora descritto nel dettaglio lo scrivente non ha riscontrato parti condominiali o comuni all'interno delle ispezioni svolte in quanto la struttura stessa del fabbricato quadrifamiliare non ricomprende parti comuni. Dal punto di vista urbanistico e amministrativo l'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere frazionato rispetto alle ulteriori unità del complesso quadrifamiliare, con le caratteristiche di un'unica entità abitativa indipendente ed autosufficiente.



Quesito 3.

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n. civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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;

I dati identificativi del bene indicato nell'atto di pignoramento (N.C.E.U. Foglio 27 Mappale 1629) attualmente corrispondono agli attuali identificativi catastali dell'immobile. Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del territorio hanno portato alla luce la seguente storia catastale che si riassume brevemente come segue: il mappale indicato nell'atto di pignoramento è stato generato dalla soppressione del Mappale 1577 a sua volta generato dalla soppressione del Mappale 292. Per quanto sopra i dati indicati in pignoramento, coincidenti con i dati identificativi catastali attuali ben descrivono il bene, così come identificato all'interno dei quesiti precedenti. Tale conformità risulta essere valida anche dal punto di vista dell'individuazione dell'indirizzo stradale.

Per ogni approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato D – Documentazione catastale.



Quesito 4.

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

L'immobile in oggetto risulta essere costituito da un'unità indivisa sia dal punto di vista amministrativo (situazione dimostrabile attraverso i progetti approvati da parte del Comune di Capoterra) che da quello catastale (planimetria depositata e dunque reperibile). Sono presenti delle incongruenze tra la situazione reale, quella catastale e quella amministrativa legata ai progetti approvati. Nella realtà dei fatti, lo stato dei luoghi risulta essere incoerente con quanto rappresentato nei progetti approvati e nella planimetria catastale in atti. Lo stato catastale rappresentato nelle planimetrie depositate in atti risulta essere coerente con lo stato progettuale approvato descritto negli allegati grafici alle concessioni edilizie ottenute negli anni. Le incoerenze rilevate da parte dello scrivente all'interno delle analisi effettuate durante le operazioni peritali, riguardano aspetti non di primaria importanza in ordine alla conformità urbanistica dell'immobile. Dall'analisi dei documenti è stata infatti rilevata in alcuni punti dell'unità abitativa una diversa disposizione degli spazi interni ed in altri una incongruenza sulla destinazione d'uso dei locali. Ogni questione legata a queste difformità ed alla loro sanabilità verrà nel dettaglio approfondita all'interno delle risposte ai quesiti successivi. Tali difformità, in ordine alla situazione catastale, risultano essere comunque rilevabili sui luoghi e sanabili attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio. Ogni ipotetica e potenziale variazione catastale tesa all'allineamento tra lo stato reale e quello catastale risulta essere subordinata ad una preventiva bonifica amministrativa ed urbanistica da effettuarsi preliminarmente attraverso l'ottenimento di una concessione edilizia in sanatoria per le stesse difformità di cui sopra. Tale situazione impone un ordine rigoroso nella risoluzione delle difformità e nell'allineamento reciproco degli stati progettuali tale da imporre una propedeutica bonifica amministrativa e, successivamente, una bonifica catastale. Questa allineerà lo stato catastale a

quello del progetto approvato, solo dopo aver stabilito un progetto approvato coerente con lo stato reale dei luoghi. Nonostante la situazione sia delineata come sopra descritto l'immobile risulta comunque censito catastalmente ed individuato da opportuna planimetria catastale. Tali elementi non ricalcano appieno la situazione reale che presenta diverse difformità ma risulta essere sufficiente per un'adeguata individuazione del bene. Lo scrivente rimane comunque a disposizione per ogni approfondimento ed ogni modifica si dovesse rendere necessaria dal punto di vista catastale in rapporto all'immobile come descritto all'interno della risposta al quesito precedente.



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 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 al combinato disposto dagli articoli 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'articolo 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;

Nel seguito della trattazione lo scrivente provvederà ad inquadrare la disciplina urbanistica di riferimento per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Nel seguito verrà analizzato ogni elemento utile alla presente trattazione così come reperito dalla normativa locale.

La città di Capoterra utilizza come strumento urbanistico comunale il P.U.C. redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modificazioni in adeguamento al P.T.P. n.11 adottato definitivamente con deliberazione consigliere n.76 del 30/10/2015 e succ. delibera C.C. n.28 del 12/04/2016 e con Deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 27/08/2012 per le Norme Tecniche di Attuazione. Al titolo II delle suddette norme viene definita la suddivisione del territorio in zone omogenee. L'immobile oggetto della presente analisi ricade all'interno della zona omogenea C sottozona C3; l'articolo 13 delle N.T.A. del P.U.C. definisce le zone C come la zona che “individua gli ambiti interessati da piani attuativi convenzionati o approvati e le aree da destinare a nuovi insediamenti, ad uso prevalentemente residenziale, limitrofe al “centro abitato edificato. Si articola nelle “sottozone” C1a, C1b,

C1c, C1d, C2, e C3, C3* e C3** in base agli standard urbanistici che ne regolano gli interventi edilizi e alla dotazione di servizi”; il medesimo articolo si occupa dell’analisi delle modalità di intervento compatibili con la zona C generale: “L’edificazione si attua previa approvazione di un piano attuativo, esteso all’intero ambito d’intervento individuato nella cartografia di piano. E’ consentita la presentazione di piani di lottizzazione in aree di superficie inferiore ai limiti minimi previsti dalla sottozona C di riferimento, per superfici superiori a 2000 mq e interclusi da aree già pianificate. In assenza di piano attuativo sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell’articolo 3 del D.P.R. 380/2001 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, purché realizzate con atto abilitativo, e l’attività di edilizia libera. Il piano attuativo, che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree, nella misura di 18 mq/abitante insediabile da calcolarsi secondo le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone. Le cessioni per servizi pubblici, da sommarsi alle cessioni per la viabilità, saranno distinte in zone S1 (asili nido, scuole materne e scuole d’obbligo), S2 (aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre), S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) e S4 (aree per parcheggi pubblici. La volumetria da insediare dovrà essere così destinata: 70% per la residenza; 20% per servizi strettamente connessi alla residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali: attività commerciale, studi professionali, attività di ristorazione, piccoli alberghi (max 20 posti letto) 10% per servizi e attrezzature pubbliche. I piani attuativi dovranno individuare anche la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell’insediamento. I relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono da computarsi ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, 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.



Attuazione per stralci funzionali: qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno chiedere all'Amministrazione l'autorizzazione a procedere ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/1991 a condizione che l'area dello stralcio funzionale sia collegata con la viabilità e ai servizi comunali (urbanizzazioni primaria) esistenti e che la superficie non sia inferiore a 1 Ha. Il Comune può autorizzare uno o più proprietari delle superfici incluse nella zona a presentare il P. L. esteso all'intera zona, sempre che essi abbiano notificato agli altri proprietari formale invito a predisporre congiuntamente il P. L. e siano trascorsi 30 giorni dalla notificazione senza che sia stato comunicato il necessario assenso ai proponenti. I diversi proprietari dovranno attuare i vari stralci funzionali secondo le previsioni contenute nel piano attuativo come sopra predisposto e approvato e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 1 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di m 2,50 dovrà essere ad aria passante. Gli spazi inediti dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti prevalentemente a giardino. E' consentita la realizzazione di superfici pavimentate su massetti in c.a. per una superficie non superiore al 50% della superficie del lotto fondiario.

Lotti interclusi: nel caso di lotto intercluso, accertato a seguito di dimostrazione della presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria, è ammessa l'edificazione nei limiti dell'indice di fabbricabilità territoriale specifico della sottozona e previa cessione gratuita di aree per standard nella misura di 18 mq ogni 100 mc, in relazione all'intera volumetria da realizzare. Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite da altre aree in zone immediatamente limitrofe, nel raggio di 300 metri dall'area di intervento o, in alternativa, le cessioni delle aree per standard potranno essere monetizzate previa regolamentazione da parte del Consiglio Comunale. Si definisce lotto intercluso una superficie, non superiore a 2000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, senza

alcuna soluzione di continuità con altre aree edificabili della medesima zona omogenea.”

L’articolo 19 delle N.T.A. del P.U.C. definisce le zone omogenee C3 come “aree per l’espansione residenziale articolate in comparti.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese all’intero comparto individuato nella zonizzazione del P.U.C. senza esclusione di alcuna area all'interno del loro perimetro, delimitate in modo da garantire soluzioni coerenti con l’assetto urbanistico dell’ambito territoriale nel quale ricadono e dimostrare il collegamento con le urbanizzazioni comunali esistenti.

In particolare non potranno essere escluse dal piano di lottizzazione quelle superfici che diventerebbero in tal modo lotti interclusi, o per le quali verrebbe preclusa una compiuta edificabilità.

Il P.U.C. riporta un tracciato di massima della viabilità principale del piano di lottizzazione che dovrà essere preferibilmente rispettata in sede di progettazione del piano attuativo.

Per tutte le opere infrastrutturali di rete o puntuali dovrà essere dimostrato il loro corretto inserimento nel paesaggio e nell’ambiente attraverso una simulazione fotografica delle opere in progetto.

Le aree di espansione residenziale programmate sono suddivise in zona C3, C3* e C3** differenziate in relazione ai soli indici di fabbricazione territoriale e fondiaria massima.

In particolare si ha:

- zona C3 i.f.t. : 1 mc/mq
 i.f.f. : 2 mc/mq
- zona C3 * i.f.t. : 1,2 mc/mq
 i.f.f. : 2,2 mc/mq
- zona C3 ** i.f.t. : 0,8 mc/mq
 i.f.f. : 1,3 mc/mq

Attrezzature e Servizi Pubblici: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature e servizi Pubblici la cui superficie minima è calcolata in 18 mq/abitante insediabile e sarà la somma delle singole aree così determinate:

S1 (area per l'istruzione): 4,50 mq/abitante;

S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2,00 mq/abitante;

S3 (spazi pubblici attrezzati): 9,00 mq/abitante;

S4 (area per parcheggi pubblici): 2,50 mq/abitante.

Il dimensionamento delle aree da cedere a standards dovrà essere redatto utilizzando il parametro di 150 mc per abitante insediabile.

Tali aree dovranno essere obbligatoriamente ubicate in continuità tra loro, al fine di garantirne un utilizzo più razionale da parte dell'Amministrazione.

Ai fini del dimensionamento del piano dovrà essere considerata la superficie catastale delle aree che costituiscono il comparto oggetto di studio.

Qualora la superficie reale rilevata di discosti per più del 2% dalla superficie catastale dovrà essere predisposto l'aggiornamento catastale in conformità alle vigenti disposizioni legislative.

Prescrizioni urbanistiche:

E' consentita la realizzazione di tipologie unifamiliari, bifamiliari, a schiera ed edifici in linea nel rispetto dei sottoelencati parametri urbanistici:

Tipologie unifamiliari:

- superficie minima del lotto: 400 mq
- numero di piani fuori terra (esclusi piani seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 2 piani
- altezza massima: 7,50 metri

Tipologie bifamiliari:

- superficie minima del lotto: 700 mq
- numero di piani fuori terra (esclusi piani seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 2 piani
- altezza massima: 7,50 metri

Tipologie a schiera:

- superficie minima del lotto: 160 mq
- larghezza minima del semilotto di pertinenza dell'unità immobiliare: 8 metri
- lunghezza massima del prospetto continuo della schiera: 40 metri
- numero di piani fuori terra (esclusi piani seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 2 piani
- altezza massima: 7,50 metri

Edifici in linea:

- superficie minima del lotto: 1.000 mq
- lunghezza massima del prospetto continuo della schiera: 50 metri:
- numero di piani fuori terra (esclusi piani seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 3 piani
- altezza massima: 10,50 metri
- il 50% massimo delle unità abitative potrà avere la superficie minima interna calpestabile pari a 50 mq.

Parametri comuni alle tipologie:

- Superficie coperta massima del lotto urbanistico: 40% ;
 - gli edifici devono distare dal confine prospiciente la strada non meno di m 5,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con strada non meno di m 5,00.
- La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a m 10,00;
- larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 8 metri
- larghezza marciapiedi su entrambi i lati: 1,50 metri

Sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati ad uso autorimessa e serbatoi nei limiti delle distanze prescritte dal Codice Civile e volumi tecnici con superficie utile non superiore a 3 mq e con altezza massima 1,50 metri.

Devono essere previsti parcheggi privati, anche all'aperto, in ragione di un minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.”

Sempre l'articolo 19 descrive le prescrizioni per l'approvazione di piani attuativi in aree a rischio geologico, geotecnico e idraulico. Infatti “Prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani attuativi che disciplineranno l'edificazione delle aree C3 dei comparti che ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere redatto un apposito studio che dovrà essere approvato da parte dell'autorità idraulica competente per territorio.

Lo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica deve essere esteso all'intera superficie delle aree inondabili e redatto nel rispetto degli artt.24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio e indicherà tutte le opere necessarie per la sicurezza del territorio e lo smaltimento delle acque relative al vincolo presente sull'area:

Le volumetrie derivanti dalla destinazione urbanistica di zona previste dal PUC, relative alle aree interne al perimetro delle aree inondabili, possono essere conferite nelle aree esterne al medesimo perimetro, purchè contigue ed aventi la medesima destinazione urbanistica".

L'immobile in oggetto non risulta essere conforme alle autorizzazioni o alle concessioni edilizie amministrative rilasciate agli aventi titolo nel corso degli anni. L'immobile risulta essere, allo stato attuale, privo di Dichiarazione di Agibilità in quanto questa non è stata mai prodotta una volta terminati i lavori. Durante i lavori, sono state eseguite delle variazioni rispetto al progetto originario approvato. Tali modifiche non sono mai state supportate da una variante in corso d'opera regolarmente approvata. Questo ha quindi determinato un'incongruenza tra i progetti approvati e lo stato di fatto dell'immobile. Le variazioni di cui sopra non riguardano un aumento di volumetria o una modifica della sagoma esterna della struttura, bensì riguardano una variazione della disposizione interna di tramezzi e infissi interni e una variazione della posizione dell'ingresso all'immobile oggetto di perizia. Le incongruenze rilevate tra lo stato progettuale approvato e lo stato dei luoghi sono state generate all'interno del primo e unico impianto edilizio. A partire da tale prima e unica realizzazione dell'intero comparto immobiliare quadrifamiliare non sono state effettuate ulteriori opere sull'unità abitativa oggetto di perizia.

La storia amministrativa dell'immobile ha inizio con la Concessione Edilizia datata 28/04/2000 protocollo 246. Tale concessione fu rilasciata in seguito alla domanda di concessione presentata in data 19/05/1999 prot.7672 dal sig. xxxxxxx

(amministratore unico della Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e dalla sig.raxxxxxx; la concessione

edilizia fu ritirata dagli aventi titolo in data 05/05/2000. Il progetto, al netto delle varianti in corso d'opera realizzate in assenza di regolare titolo edilizio, riguardava la realizzazione di un blocco composto da quattro unità indipendenti con accesso distinto esclusivamente dalla via del Mirto. Tale configurazione risulta essere ben visibile dagli allegati grafici alla licenza di cui sopra. Questo progetto contemplava la realizzazione, nella parte di immobile identificata dalla particella catastale odierna 1629 (unità abitativa oggetto della presente relazione di perizia), di tre piani, due fuori terra e uno seminterrato, e di un giardino di pertinenza esclusiva sui tre lati del fabbricato.

A partire da questo primo titolo edilizio regolarmente licenziato da parte del Comune di Capoterra l'immobile non è stato oggetto di ulteriori pratiche amministrative che hanno visto l'ottenimento di nuovi titoli edilizi. Nonostante questo, l'unità abitativa presenta uno stato dei luoghi parzialmente difforme dallo stato progettuale approvato. Secondo gli elementi raccolti sui luoghi e secondo la tipologia delle opere ispezionate ed eseguite in difformità, lo scrivente ritiene compatibile il periodo di esecuzione delle stesse con il periodo di prima realizzazione dell'intero fabbricato. Tali modifiche hanno comportato una ridistribuzione degli spazi interni parzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato negli allegati grafici della concessione edilizia ottenuta. Tutte queste variazioni hanno concorso alla realizzazione dell'immobile attualmente ispezionabile. L'insieme di tutte le variazioni apportate allo stato progettuale approvato iniziale del 2000 non è stato supportato da un legittimo titolo edilizio all'epoca consistente in una concessione edilizia susseguente ad una variante in corso d'opera. Per tale ragione si riscontra oggi una situazione reale configurata sullo stato descritto ai quesiti precedenti che deve necessariamente confrontarsi con uno stato progettuale approvato e riferito all'unico progetto legittimamente ottenuto, ovvero la citata licenza edilizia del 2000. Tale situazione genera per quanto precedentemente accennato una evidente difformità tra il progetto approvato di riferimento e la situazione attuale.

Le principali modifiche subite da parte dell'immobile contestualmente alla prima edificazione riguardano svariati cambiamenti nell'organizzazione degli spazi interni (disposizione di alcuni tramezzi in maniera diversa rispetto a quanto rappresentato nei progetti approvati), variazioni nella destinazione d'uso di alcuni locali interni, alcune modifiche dei prospetti.

Per quanto riguarda le difformità nella compartimentazione degli spazi interni, lo scrivente precisa quanto segue. All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha effettuato un'approfondita analisi finalizzata alla verifica di eventuali difformità tra quanto rilevato sui luoghi e quanto rappresentato all'interno del progetto approvato originario del 2000. Tale raffronto ha messo in luce una condizione di diffusa anomalia dell'intero immobile dal punto di vista della distribuzione degli spazi interni. Questi interventi si sono configurati come una nuova vera e propria riprogettazione degli spazi interni andando così a modificare profondamente quello che era l'impianto originario. Tale operazione è stata effettuata una sola volta durante la realizzazione dell'immobile. Per ogni doveroso approfondimento in merito alla situazione legata al progetto approvato, alla situazione attuale e all'individuazione delle conseguenti difformità riscontrate si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica, Allegato B – Documentazione del Comune di Capoterra e l'Allegato C – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Nel seguito lo scrivente provvederà ad analizzare nel dettaglio la situazione relativa al progetto approvato di riferimento presentato nel 1999 e concesso nel 2000. Si passerà successivamente ad analizzare la situazione catastale ed infine quella relativa allo stato reale rilevato; l'analisi dei singoli livelli si concluderà con il confronto tra i diversi stati di progetto e quello reale. Questo tipo di approccio verrà applicato su tutti e tre i livelli partendo dal piano seminterrato come di seguito esplicitato. La descrizione analizzerà nell'ordine il piano seminterrato, il piano terra e il piano primo.

Per quanto riguarda la suddetta rappresentazione progettuale del piano seminterrato si ha che la configurazione dell'immobile, così come rappresentato planimetricamente e volumetricamente nel progetto del 2000, indica una consistenza di circa 42,60 mq (netti e calpestabili), accessibile attraverso una scala interna che dal piano terra conduce al piano seminterrato. Questo piano, nella planimetria progettuale, si presenta come un unico ambiente privo di partizioni adibito a cantina. Sono inoltre presenti tre finestre due delle quali si affacciano su due cavedi di aerazione ed illuminazione. Nel progetto approvato emerge inoltre che suddetti cavedi siano accessibili ed ispezionabili grazie alla presenza di due portefinestre.

Dalla situazione catastale del piano terra depositata presso l'Agenzia del Territorio, datata 2002, si rileva come, le dimensioni e la conformazione dell'immobile non siano variate rispetto alla situazione del progetto approvato del 2000. Anche in questa rappresentazione la situazione del piano seminterrato si presenta con un ampio spazio privo di partizioni interne e tre finestre per l'aereazione e l'illuminazione dell'unico ambiente in questione comunicante col piano superiore mediante una scala ad L di collegamento verticale. Per quanto sopra, la rappresentazione progettuale approvata e quella catastale risultano essere compatibili.

Il rilievo del piano seminterrato ha portato alla luce una situazione nettamente differente rispetto a quella riscontrata all'interno del progetto approvato e del deposito catastale. Il livello in questione possiede una metratura di 43,69mq (netti e calpestabili) e una compartimentazione degli spazi come di seguito descritto: le scale sbarcano di fronte ad una tramezzatura leggermente curva che separa un ambiente adibito a ripostiglio dalla zona soggiorno/angolo cottura. Quest'ultimo ambiente si configura come un grande spazio con, su uno dei lati perimetrali, un basso muretto divisorio di separazione tra l'area soggiorno e l'angolo di cottura vero e proprio in cui si trovano tutti gli allacci e le componentistiche inerenti tali attività. In posizione opposta all'angolo cottura trova sistemazione un bagno, dotato di antibagno, fornito di tutti i sanitari e di una finestra a vasistas affacciantesi su uno dei due cavedi. In aderenza a questo si trova un secondo ripostiglio ricavato nel sottoscala. Adiacente a quest'ultimo si trova un camino in muratura.

Confrontando la situazione reale con la situazione progettuale approvata (compatibile con la situazione catastale) emerge che il piano seminterrato presenta una compartimentazione interna degli spazi difforme. Dall'analisi comparata delle due rappresentazioni risulta che lo spazio è stato articolato in maniera tale da ospitare più funzioni diverse, ricomprese tra quelle tipicamente abitative, attraverso una distribuzione degli spazi diversa generata a partire dall'utilizzo di tramezzi. Per quanto testé affermato, la destinazione d'uso coincidente con lo stato reale, non risulta essere quella di "cantina" indicata nel progetto approvato. La destinazione d'uso negli ambienti ispezionati risulta essere quella tipica di ambienti utilizzati nella civile abitazione. Si rammenta come le caratteristiche edilizie rilevate, quali altezza netta interna degli

ambienti seminterrati, rapporti aero-illuminanti, dislivello tra il piano interno di calpestio ed il piano di campagna esterno, risultino incompatibili con le normative locali e nazionali a carattere sanitario ed urbanistico. Ulteriormente si sottolinea come una delle tre finestre presenti nel progetto approvato (compatibile con la rappresentazione depositata al catasto), nello stato attuale non risulta essere presente nel soggiorno/angolo cottura; alla stessa maniera, lo scrivente ha rilevato la presenza di una finestra a vasistas su una parete del bagno.

Per quanto riguarda il piano terra si ha che, nel progetto allegato alla concessione del 2000, questo risulta essere rappresentato come segue: il piano, e di conseguenza l'intero immobile oggetto di perizia, è accessibile dall'esterno attraverso un ingresso posto lateralmente lungo una sporgenza del prospetto frontale. All'interno dei 41,45 mq (netti e calpestabili) si ritrova un ampio soggiorno che ospita, in aderenza alla parete laterale confinante con la vicina proprietà, una scala ad L che conduce al piano primo; sulla parete di fondo del suddetto ambiente si apre una porta che immette in un disimpegno comunicante da una parte con la cucina e dall'altra con il bagno. Sul medesimo disimpegno sbarcano le scale che dal piano seminterrato conducono al piano terra. Esternamente sono presenti due loggiati: uno lungo tutto il prospetto frontale e l'altro che abbraccia parte del prospetto laterale e parte del prospetto posteriore. I due loggiati sono ad aria passante e dunque direttamente accessibili dal cortile e, in un caso, direttamente dalla cucina, e nell'altro dall'ingresso. Nella distribuzione planimetrica del progetto approvato, la compartimentazione interna degli spazi risulta essere di tipo elementare e incernierata sul grande ambiente soggiorno/pranzo e sul disimpegno in grado di smistare a tutti gli ulteriori ambienti del livello ed a quello inferiore.

La planimetria depositata al catasto presenta le medesime caratteristiche del progetto approvato. Il piano terra possiede la medesima articolazione degli spazi con l'unica differenza riguardante la presenza di una nuova apertura tra l'ambiente cucina e l'ambiente soggiorno. Il bagno non presenta alcun collegamento agli ambienti interni. La situazione degli esterni prevede la presenza di tre loggiati invece di due: è stato aggiunto un loggiato posteriore in corrispondenza del bagno.

La situazione dello stato di fatto è, invece, notevolmente differente: nei 42,06 mq (netti e calpestabili) del piano terra, l'accesso all'immobile è posto in posizione frontale e introduce ad una zona ospitante l'ingresso e l'angolo cottura; un tramezzo separa quest'ambiente dalla zona soggiorno. Quest'ultimo possiede lateralmente le scale che portano al piano superiore. Un disimpegno collega il soggiorno con il bagno e un ripostiglio ricavato nel sottoscala. Sul disimpegno sbarcano le scale che collegano il piano seminterrato al piano terra. Esternamente, oltre al giardino di pertinenza esclusiva e ai posti auto interni, troviamo un primo loggiato lungo il prospetto frontale ed un secondo loggiato lungo la parete laterale e posteriore. I due loggiati sono ad aria passante e dunque direttamente accessibili dal cortile e, in un caso, direttamente dalla cucina, e nell'altro dall'ingresso.

Da quanto finora descritto in relazione al piano terra, si evince come, allo stato attuale, l'immobile non presenti modifiche sostanziali di sagoma e differenze di volumetria. Andando a sovrapporre quanto presente sui luoghi rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato (e compatibile con lo stato catastale depositato) si verifica esclusivamente l'incongruenza legata ad una diversa disposizione delle partizioni interne accompagnata da una diversa posizione dell'ingresso. Quest'ultimo si trova, nella realtà dei fatti, in posizione frontale nella facciata e si apre sulla zona ingresso/angolo cottura. Il tramezzo che nei progetti approvati risultava essere presente tra la cucina e il soggiorno, allo stato attuale non risulta sui luoghi: viene invece realizzato un tramezzo che divide in due il soggiorno e crea sul fianco un ambiente unico che si sviluppa in profondità andando ad inglobare le due finestre laterali. La disposizione degli spazi interni, allo stato attuale, prevede un aumento ed uno spostamento della superficie del disimpegno a causa della realizzazione di un ripostiglio in aderenza al vano scala. Il tramezzo di separazione tra il bagno e la cucina, nello stato reale, risulta essere traslato verso l'angolo cottura andando così ad aumentare le dimensioni del bagno.

Per quanto riguarda il piano primo dell'unità abitativa si ha che questo, all'interno del progetto approvato nel 2000, possedeva la seguente organizzazione interna: tre camere da letto, un disimpegno e un bagno. La disposizione planimetrica di questo livello non risulta essere allineata perfettamente con quella del piano sottostante, per tale ragione il locale bagno

risulta essere a sbalzo rispetto al muro perimetrale del piano sottostante. La composizione planimetrica indicata all'interno del progetto approvato prevede un sistema di scale interne di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. All'interno di questo livello è inclusa la zona notte dell'organizzazione funzionale dell'intera unità abitativa. Al piano primo il progetto approvato prevede, infatti, la presenza di tre stanze da letto di diverse dimensioni (una stanza da letto matrimoniale e due stanze da letto singole). Il soffitto degli ambienti al piano primo coincide con il solaio di copertura a falde inclinate dell'intero stabile, per cui l'altezza interna dei vani è variabile in dipendenza della posizione della linea di colmo e di quella di gronda. Nella planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio la situazione progettuale risulta essere coincidente rispetto a quella sopra descritta del progetto approvato.

All'interno delle operazioni peritali è stato effettuato un apposito sopralluogo finalizzato al rilievo del fabbricato al piano primo. Tale rilievo ha messo in evidenza una conformazione interna dello stato di fatto differente rispetto a quella sopra descritta. Come detto anche per gli altri due piani, la sagoma dell'immobile rimane immutata ma cambia la disposizione delle partizioni interne. Attualmente, nei 45,75 mq rilevati (netti e calpestabili), le camere da letto sono due e non tre come nel progetto approvato. La soppressione di una delle tre camere da letto previste in progetto determina la creazione di due attuali camere matrimoniali di dimensioni maggiori rispetto alle originarie previste. All'interno dell'organizzazione di fatto cambiano le dimensioni del disimpegno e viene ricavato un ripostiglio in aderenza allo sbarco delle scale. Ulteriormente vengono modificate anche alcune delle partizioni murarie interne al bagno e necessarie per il collocamento dei sanitari interni.

Come diffusamente descritto nel dettaglio alle pagine precedenti, il sopralluogo effettuato sull'immobile oggetto di perizia ha evidenziato, in linea di massima, la corrispondenza tra le opere eseguite e gli elaborati progettuali allegati alla concessione, salvo alcuni cambi di destinazione d'uso ed opere di piccola entità con modifica di prospetto ma senza variazione di volume. Alla luce dell'analisi documentale effettuata su quanto reperito presso l' U.T. comunale di Capoterra è stato accertato che la costruzione della lottizzazione, e quindi dell'unità abitativa oggetto della presente relazione di perizia, è stata iniziata dopo il 1° settembre 1967 come da concessione edilizia rilasciata il 28/04/2000. Le

ispezioni effettuate all'interno degli accessi agli atti presso gli archivi dell'U.T.C. hanno evidenziato come, allo stato attuale, non siano in corso procedure di sanatoria o di condono di alcun genere in rapporto all'immobile oggetto della presente relazione di perizia. Lo scrivente ha verificato l'assenza di tali procedure in capo all'immobile sia con potenziali procedure presentate da parte degli odierni intestatari che di quelli precedenti. Come indicato già nei quesiti precedenti, le difformità riscontrate all'interno delle analisi effettuate, riguardano:

- Piano seminterrato:
 - Variazione di destinazione d'uso del locale cantina in soggiorno/pranzo con realizzazione di angolo cottura (non ultimato) e camino;
 - Realizzazione di un bagno sul fianco sinistro del piano;
 - Realizzazione di antibagno e ripostiglio nel sottoscala, accanto al bagno.
- Piano terra:
 - Spostamento dell'apertura di ingresso nel prospetto frontale;
 - Spostamento del tramezzo di separazione tra la cucina ed il soggiorno e variazione della destinazione d'uso dell'ambiente cucina in ingresso/angolo cottura;
 - Spostamento del tramezzo posto tra il bagno e la cucina;
 - Realizzazione di un ripostiglio al di sotto del sottoscala.
- Piano primo:
 - Ampliamento di due delle tre camere da letto originariamente prevista in progetto attraverso l'eliminazione di una di esse;
 - Realizzazione di un ripostiglio in adiacenza al vano scala;
 - Spostamento della tramezzatura interna al bagno.

Quanto sopra elencato rappresenta dunque delle difformità che debbono essere regolarizzate in rapporto al ripristino della conformità tra stato reale e stato progettuale approvato. Tutte le incongruenze sopra elencate non comportano variazioni volumetriche ma unicamente cambi di destinazione d'uso, variazioni di opere interne, modifiche minori ai prospetti. Le incongruenze rilevate e sopra elencate non risultano essere completamente sanabili in base al combinato disposto degli articoli 46, comma 5 del D.P.R. 6/06/2001 n.380, e

40, comma 6, della L.47 del 28/02/1985 e successive modificazioni. Per quanto riguarda le opere interne, le variazioni del prospetto principale, il cambio di destinazione d'uso al piano terra risulta essere possibile la presentazione di una richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria in accertamento di conformità presso il comune di Capoterra. Tale procedura amministrativa urbanistica risulta essere percorribile in quanto interessante opere edilizie illecitamente realizzate a carattere non rilevante, così come regolamentato dall'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 (realizzate posteriormente al 1° settembre 1967). Quanto sopra descritto non risulta essere applicabile alle opere rilevate al piano seminterrato, soprattutto in merito alla riscontrata variazione di destinazione d'uso del locale cantina in soggiorno con angolo cottura. In questo caso la stessa destinazione d'uso rilevata risulta essere incompatibile con la normativa sanitaria e urbanistica locale e nazionale. Da tale punto di vista si sottolinea come le altezze nette interne dei locali e i parametri di aero-illuminazione non raggiungano gli standard minimi ammessi. Per quanto sopra indicato, in riferimento a tale difformità si indica come unica strada percorribile per la risoluzione dell'illecito la remissione in pristino dello stato di progetto indicato al momento dell'approvazione della Concessione Edilizia (ed in essa descritto), che prevedeva un locale cantina al piano seminterrato senza la presenza in questo di locali abitabili.

Le incongruenze rilevate, sopra elencate, per le quali risulta essere possibile la redazione di una pratica di richiesta di Concessione edilizia in sanatoria in accertamento di conformità prevedono un onere tecnico e amministrativo come di seguito quantificato. Lo scrivente valuta in termini puramente indicativi gli oneri tecnici relativi all'onorario di un tecnico abilitato per la redazione del progetto e relativa consegna all'U.T.C. in € 2.500,00. Per via dell'ubicazione particolare del fabbricato oggetto della presente relazione di perizia ed in rapporto alla vicinanza alla linea di battaglia dovranno essere conteggiati ulteriori oneri tecnici finalizzati all'ottenimento dei provvedimenti di nulla osta paesaggistico e ambientale. Lo scrivente valuta in termini indicativi un ammontare complessivo di € 1.500,00 per spese tecniche di redazione di ogni elaborato a supporto di tali problematiche. A tali oneri devono essere aggiunti i diritti di segreteria, la sanzione amministrativa pecuniaria (in questo caso da valutarsi secondo un valore minimo per via della piccola entità delle

incongruenze), spese per acquisto bolli; lo scrivente valuta il corrispettivo economico sopra indicato da tali contributi in complessivi € 250,00. Al fine di poter valutare la messa in pristino della situazione ante abuso al piano seminterrato, dovranno essere quantificate le opere edilizie di demolizione e di bonifica delle stesse parti. Queste prevedranno la rimozione dell'angolo cottura e di ogni opera non sanabile e presente nel livello indicato comprensive degli oneri per il trasporto ed il conferimento a discarica autorizzata delle macerie prodotte; altresì dovranno essere previsti gli oneri per il ripristino delle parti rimosse con idonei materiali di finitura. Lo scrivente indica in termini sommari gli oneri legati a tali opere in complessivi € 5.000,00 onnicomprensivi di ogni attività finalizzata alla sostituzione di quanto rilevato sui luoghi con quanto già previsto nel progetto regolarmente autorizzato.

Attraverso le ispezioni documentali effettuate nelle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di un certificato di abitabilità per l'immobile in oggetto. Tale circostanza presuppone l'ottenimento di tale titolo, successivamente all'ottenimento della Concessione edilizia in sanatoria in accertamento di conformità, attraverso la redazione dell'opportuna documentazione da presentarsi presso l'ufficio tecnico comunale di Capoterra. Lo scrivente indica come l'ottenimento di tale titolo presupponga la redazione di documentazione tecnica da parte di un professionista abilitato. Tale procedura individua degli oneri tecnici che lo scrivente valuta in termini indicativi in complessivi € 1.000,00.

Al fine di poter aggiornare la planimetria catastale depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio sarà necessario effettuare un nuovo deposito a partire dalle risultanze ricomprese nella pratica di Concessione edilizia in sanatoria in accertamento di conformità. Lo scrivente indica, come, anche in questo caso, debbano essere messi in conto degli oneri tecnici relativi alla redazione della documentazione tecnica a cura di professionista abilitato. Viene indicato in € 1.000,00 il corrispettivo legato a tali spese tecniche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 in oggetto, così come rilevato, deve essere considerato come un unico lotto in quanto costituente un'abitazione non frazionabile. L'immobile risulta essere disposto su più livelli con delle superfici ridotte per ogni singolo piano. L'acquisizione delle dotazioni minime sanitarie ed urbanistiche legate ad un ipotetico frazionamento in due lotti distinti (in ipotesi un'unità abitativa distinta al primo piano ed un'unità abitativa distinta al piano terra e seminterrato) presupporrebbe dei costi tecnici economicamente non vantaggiosi ai fini del valore immobiliare delle singole unità derivanti dal frazionamento. Un eventuale frazionamento come sopra accennato imporrebbe la realizzazione di una nuova scala esterna tale da rendere indipendente il livello superiore, la realizzazione di un locale cucina al piano primo, la riconfigurazione degli spazi interni al piano terra al fine di destinare almeno un locale alla zona notte. Tutte queste opere avrebbero un costo incompatibile con il singolo valore delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento e tale da rendere l'operazione economicamente non vantaggiosa.



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;

L'immobile risulta pignorato per la quota pari all'intero. Il sig. xxx e la sig.ra xxxx sono attualmente comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno (ovvero in parti uguali). I comproprietari risultano essere, allo stato attuale entrambi debitori in parti uguali all'interno del presente procedimento di esecuzione immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito 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;

L'immobile, come dichiarato dalla signora xxxx durante il sopralluogo, risulta occupato dal debitore xxxxx con il proprio nuovo nucleo familiare. Allo stato attuale, per quanto sopra, non risultano registrati contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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;

L'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dalla signora xxx (debitore del presente procedimento), ex coniuge del debitore esecutato sig. xxx . Tale situazione, in ordine all'assegnazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di perizia, è stata regolamentata attraverso regolari atti prodotti dalla cessazione di ogni vincolo matrimoniale tra i due esecutati prodotti dal tribunale di Cagliari. Un primo atto giudiziario ha prodotto l'attuale diritto di abitazione a favore della sig.ra xxxx, un secondo atto ne ha trasferito una quota di proprietà. Nel seguito si riportano tali due atti, emersi all'interno delle ispezioni ipotecarie, e già riportati nei quesiti precedenti.

Con nota di trascrizione del 16/06/2006 (Reg. Part. 17340 Reg. Gen.26147) l'immobile viene assegnato a favore della sig.raxxxxxxxxxxxxxxxxx , per il diritto di abitazione, con proprietà con quota in frazione di 1/1, in regime di separazione dei beni, contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , per il diritto di abitazione, con proprietà con quota in frazione di 1/1, in regime di separazione dei beni; l'atto in questione è un "Atto tra vivi, atto giudiziario, verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale", pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari, C.F. 80019410929, sede Cagliari (CA) del 04/03/2004, repertorio n°10904.

Una seconda nota di trascrizione del 02/04/2009 (Reg. Part. 7048 Reg. Gen.9934) trasferisce l'immobile in oggetto alla sig.ra xxxxxx, (per il diritto di proprietà con quota in frazione di 1/2 e per il diritto di abitazione con quota in frazione di 1/1); contro il Sig. xxx per il diritto di proprietà con quota in frazione di 1/2, per il diritto di abitazione con quota in frazione di 1/1. L'atto in questione è un "Atto giudiziario, sentenza cessazione effetti civili matrimonio con trasferimento di beni", Pubblico Ufficiale Tribunale di Cagliari, C.F. 80019410929, sede Cagliari (CA) del 27/01/2009, repertorio n°2022.

Quesito 10.

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Sull'immobile insistono i vincoli derivanti dalla sua appartenenza alla fascia costiera, ovvero il vincolo paesaggistico.



Quesito 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;

Non sussistono a carico del bene diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico alla data del mese di aprile 2012). La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito 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 non 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;

Alla luce di quanto descritto ed argomentato all'interno delle risposte ai precedenti quesiti lo scrivente ha rilevato la presenza di una serie di difformità tra quanto presente sui luoghi, quanto rappresentato nei progetti legittimamente approvati da parte del Comune di Capoterra e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. Come approfondito in precedenza la situazione dell'immobile risulta essere tale da individuare le difformità come parzialmente "sanabili" secondo gli strumenti di Legge e secondo gli estremi indicati nel quesito n°5.

Alla luce di quanto finora descritto elencato e quantificato si riassume la consistenza dell'immobile individuato dal decreto di pignoramento nella sua situazione reale:

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. complessiva (mq)</i>
Unità abitativa accessibile da via del Mirto	
Totale superficie commerciale complessiva del piano seminterrato	26,07
Totale superficie commerciale complessiva del piano terra	55,39
Totale superficie commerciale complessiva del piano primo	55,55
Totale superficie commerciale superfici esterne	39,84
Totale superficie commerciale complessiva dell'intera unità abitativa	176,85
Totale commerciale dell'intero immobile individuato dall'Atto di Pignoramento	176,85

La superficie indicata sopra rappresenta la consistenza dell'immobile generale individuato dall'atto di pignoramento secondo quanto rilevato da parte dello scrivente nei sopralluoghi. Si rammenta il fatto che gli oneri precedentemente quantificati per la risoluzione delle incongruenze e delle difformità rilevate verranno scorporati dall'ammontare economico individuato.

Alla luce della quantificazione della superficie commerciale dell'intero immobile calcolata si procede nel seguito alla valutazione economica in base agli studi effettuati da parte dello scrivente ed in base alle analisi riportate alle pagine precedenti.

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, vetustà, strutture tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per individuare il più probabile valore unitario è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare, che ha portato all'individuazione di valori che oscillano tra i 1.500,00 e i 2.000,00 euro/mq, con un valore medio pari a 1.750,00 €/mq. Tali oscillazioni di prezzo sono dovute all'ampia gamma di tipologie edilizie presenti all'interno del comparto urbanistico in cui si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia. Lo scrivente rammenta come la tipologia dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia e la qualità delle sue finiture interne risulta formare un elemento di pregio medio che deve, necessariamente, avere un valore unitario che di questo tenga conto. L'area sulla quale è situato l'immobile risulta essere eterogenea ed ospita sia abitazioni di tipo civile che abitazioni di grande pregio.

L'Osservatorio Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Cagliari, aggiornato al I e II semestre 2013, per il comune di Capoterra, zona "La Maddalena Spiaggia", via del Mirto, per immobili di recente costruzione e stato di conservazione buono, indica un valore di mercato compreso tra un minimo di 870,00 €/mq a un massimo di 1.044,00 €/mq, con un valore medio di 957,00 €/mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nella sua banca dati, individua *per il Comune di Capoterra e per la zona di "La Maddalena Spiaggia", per abitazioni civili, con stato conservativo normale, indica un valore di mercato compreso tra un minimo di 1.400,00 €/mq a un massimo di 1.800,00 €/mq, con un valore medio di 1.600,00 €/mq.

Alla luce di quanto risulta dalla banca dati dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Cagliari e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si può considerare attendibile il valore medio scaturito dalle indagini di mercato condotte dal sottoscritto CTU assumendo un valore medio pari a 1.514,25 €/mq.

Descrizione	Sup. comm.le (mq)	Prezzo min. medio(€/mq)	Prezzo max. medio(€/mq)	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)
Fabbricato pluripiano per civile abitazione	176,85	957,00	1.750,00	€ 169.245,45	€ 309.487,50
Prezzo medio (€/mq)				€ 1.514,25	
Valore commerciale medio				€ 267 795,11	
A detrarre spese per sanatoria delle opere interne				- € 9.250,00	
A detrarre spese per bonifiche catastali				- € 1.000,00	
A detrarre spese per pratica di abitabilità				- € 1.000,00	
Valore di mercato dell'immobile				€ 256 545,11	

Valore di mercato dell'immobile: 256 545,11

(diconsi euro duecentocinquantaseimilacinquecentoquarantacinque/11)

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale. Le dimensioni dell'immobile e l'attuale destinazione d'uso abitativa, consentono di produrre una redditività di medio/alto profilo in funzione anche della centralità dell'immobile e della qualità delle sue finiture.

Quesito 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;

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha effettuato ogni ispezione utile alla ricognizione dei luoghi finalizzata alla risposta al presente quesito. L'unità abitativa oggetto della presente relazione di perizia risulta essere inserita all'interno di un maggiore fabbricato quadrifamiliare. Tale circostanza esclude la presenza di un condominio e di spese da esso derivanti. Le ispezioni svolte hanno escluso la presenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito 14.

Predisponga – quale allegato autonomo – l’attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati;

Lo scrivente, tra le attività svolte nelle operazioni peritali, ha redatto l’Attestato di Prestazione Energetica dell’immobile come richiesto da parte del presente quesito. Alla luce dei calcoli eseguiti ai quali si rimanda al documento allegato alla presente (si veda a tale proposito l’Allegato F – Attestato di Prestazione Energetica contenente la relazione di calcolo, il documento d’identità dell’attestatore, la prova di trasmissione via PEC dell’attestato all’Assessorato Regionale all’Industria della Sardegna). L’attestazione energetica è stata eseguita, ovviamente, sulla situazione reale dell’immobile così come rilevato. Il risultato ottenuto ha fornito l’immobile in classe E.



Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.



Elenco degli allegati

- A. Documentazione fotografica.
- B. Documentazione del Comune di Capoterra.
- C. Planimetrie dell'immobile come da rilievo.
- D. Documentazione catastale.
- E. Ispezioni ipotecarie.
- F. Attestato di Prestazione Energetica.

Cagliari, 20/07/2017



Il consulente tecnico d'ufficio
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

