

Tribunale Ordinario di Cagliari

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G. 305/2017

Promosso da

..... (creditore procedente)

Contro

..... (debitore esecutato)

OGGETTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ing. Stefano Serra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Stefano Serra, via Fluminimannu, 17 Elmas, 3292917957

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Indice

1. Premessa.....	1
2. Quesito n. 2	1
3. Quesito n. 3	3
3.1. Immobile 1	3
3.2. Immobile 2	4
3.3. Immobile 3	5
3.4. Immobile 4	5
3.5. Immobile 5	6
3.6. Immobile 6	7
3.7. Immobile 7	8
4. Quesito n. 4	8
5. Quesito n. 5	9
5.1. Immobile 1	9
5.2. Immobile 2	9
5.3. Immobile 3	9
5.4. Immobile 4	9
5.5. Immobile 5	9
5.6. Immobile 6	10
5.7. Immobile 7	10
6. Quesito n. 6	10
6.1. Immobile 1	11
6.2. Immobile 2	12
6.3. Immobile 3	12
6.4. Immobile 4	12
6.5. Immobile 5	13
6.6. Immobili 6 e 7	13
7. Quesito n. 7	13
8. Quesito n. 8	14
9. Quesito n. 9	14
10. Quesito n. 10	14
11. Quesito n. 11	15
12. Quesito n. 12	15
13. Quesito n. 13	15



13.1.	Immobile 1	16
13.2.	Immobile 2	17
13.3.	Immobile 3	17
13.4.	Immobile 4	18
13.5.	Immobile 5	19
13.6.	Immobili 6 e 7	20
13.7.	Riepilogo	21
14.	Quesito n. 14	21
15.	Quesito n. 15	21
16.	Conclusioni	21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Premessa

Con nomina del 1 settembre 2020, relativa al procedimento d'esecuzione immobiliare n. 305/2017, il sottoscritto ingegnere Stefano Serra, nato a Cagliari il 31 ottobre 1974, residente in via Fluminimannu, 17, Elmas, riceveva l'incarico, dalla dottoressa Flaminia Ielo, Giudice delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Cagliari, di rispondere ai quesiti di seguito riportati.

Il sottoscritto prestava giuramento di rito e ad esecuzione di quanto richiesto, sulla scorta di tutti gli elementi utili acquisiti, ha redatto la presente relazione.

2. Quesito n. 2

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) 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;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

A seguito delle verifiche effettuate la documentazione di cui al presente quesito, presente nel fascicolo della procedura, è risultata completa.

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile in oggetto, ottenute dall'elenco delle formalità reperite in Conservatoria.

Gli immobili pignorati, per chiarezza espositiva, saranno individuati, come di seguito, secondo l'ordine della nota di iscrizione a ruolo:

Immobile 1 – Fabbricato a destinazione commerciale Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 1

Immobile 2 – Ufficio Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 2

Immobile 3 – Ufficio Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 5

Immobile 4 – Abitazione Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 7

Immobile 5 – Ufficio Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 8

Immobile 6 – Locale ad uso deposito Foglio 28 particella 2890 Subalterno 9

Immobile 7 – Fabbricato a destinazione commerciale Foglio 28 Particella 2890 Subalterno 10

Immobile 1, Immobile 2, Immobile 3, Immobile 4, Immobile 5

1. TRASCRIZIONE del 27/01/2000 - Registro Particolare 1475 Registro Generale 2236
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 851/99 del 27/12/1999
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
2. ISCRIZIONE del 01/07/2016 - Registro Particolare 2429 Registro Generale 18186
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 832/2016 del 17/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 31/07/2017 - Registro Particolare 16344 Registro Generale 21978
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 3798/2017
del 05/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile 6

1. TRASCRIZIONE del 24/05/1996 - Registro Particolare 7787 Registro Generale 11109
Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 27188 del 30/04/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/11/2009 - Registro Particolare 24990 Registro Generale 35367
Pubblico ufficiale ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER Repertorio 17903/8896 del 13/10/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 01/07/2016 - Registro Particolare 2429 Registro Generale 18186
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 832/2016 del 17/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 31/07/2017 - Registro Particolare 16344 Registro Generale 21978
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 3798/2017
del 05/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile 7

1. TRASCRIZIONE del 02/11/1995 - Registro Particolare 17592 Registro Generale 26326
Pubblico ufficiale LOCCI FERNANDA Repertorio 151665/27822 del 04/03/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 08/03/2005 - Registro Particolare 5530 Registro Generale 8187
Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 151665/27822 del 04/03/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 01/07/2016 - Registro Particolare 2429 Registro Generale 18186
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 832/2016 del 17/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 31/07/2017 - Registro Particolare 16344 Registro Generale 21978
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 3798/2017
del 05/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. Quesito n. 3

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.);

Di fatto gli immobili 1, 2, 3, 4 e 5 fanno parte dello stesso fabbricato ubicato a Carbonia in località Stazione, in via della Stazione, s.n., così come gli immobili 6 e 7 del fabbricato situato a Carbonia in via Roma, 23.

3.1. Immobile 1

L'Immobile 1 è ubicato al piano terra, risulta costituito da un capannone di tipo industriale con pianta rettangolare con una superficie calpestabile di circa 555 m² e dal lotto di pertinenza di circa 1.230 m². Il capannone si sviluppa in un ambiente unico con una sala esposizione e una zona deposito/lavorazioni parzialmente separate dal vano scala (inaccessibile) e dal blocco bagni, comprendente due bagni di cui uno con caratteristiche di accessibilità da parte di disabili (Foto 8÷12). Nel cortile è presente un corpo di fabbrica adibito a vano tecnico con superficie calpestabile pari a circa 5 m² (Foto 4).

L'accesso all'immobile può avvenire dalla via della Stazione attraverso due portoni in corrispondenza della zona di ingresso o da due cancelli carrabili in corrispondenza del cortile di pertinenza (Foto 1, 2).

La struttura è costituita da uno scheletro portante di calcestruzzo armato e murature di tamponamento di blocchi. I solai sono del tipo misto e del tipo prefabbricato, le coperture piane.

La facciate sono intonacate e tinteggiate. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Nel bagno disabili sono presenti un wc e un lavandino, nell'altro sono presenti lavabo, vaso, bidet e piatto doccia. Il cortile di pertinenza risulta pavimentato. Gli infissi esterni sono metallici, le porte interne del tipo tamburato di legno. Sono inoltre presenti quattro ingressi carrabili dotati di serranda avvolgibile metallica.

Il lotto confina con la via della Stazione nella parte a est e con aree di pertinenza di edifici a destinazione commerciale/artigianale nei restanti lati. Il capannone, nella parte superiore della zona di ingresso confina con gli immobili 2 e 4.

Le condizioni dell'immobile sono, in generale, buone. La struttura portante e i solai sono in buono stato di conservazione e non sono visibili lesioni o cedimenti

Gli impianti idrico ed elettrico si presentano in buono stato di manutenzione.

Gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti si presentano in buono stato conservativo pur necessitando di alcuni interventi di tipo puntuale. Nella zona deposito sono presenti notevoli segni di infiltrazioni dalla copertura (Foto 10, 11).

Le finestre e le porte sono in buono stato di manutenzione, le serrande necessitano di interventi manutentivi.

3.2. Immobile 2

L'Immobile 2 è ubicato al piano primo, risulta destinato alla residenza, con una superficie calpestabile di circa 53 m². L'immobile è costituito da un disimpegno, due camere e un bagno (Foto 13÷16).

L'accesso all'immobile può avvenire dalla via della Stazione attraverso un tratto di cortile e il vano scala, entrambi in comunione con gli immobili 3, 4 e 5 ed individuati catastalmente come BCNC, Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 6 (Foto 5, 6).

La struttura è costituita da uno scheletro portante di calcestruzzo armato e murature di tamponamento di blocchi. I solai sono del tipo misto.

La facciate sono intonacate e tinteggiate. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Nel bagno sono presenti lavabo, vaso, bidet e piatto doccia. Gli infissi esterni sono metallici dotati di cassonetto e tapparella avvolgibile, le porte interne del tipo tamburato di legno.

L'immobile confina lateralmente con l'immobile 4, nella parte superiore con l'Immobile 5 e nella parte inferiore con l'Immobile 1.

Le condizioni dell'immobile sono, in generale, buone. La struttura portante e i solai sono in buono stato di conservazione e non sono visibili lesioni o cedimenti

Gli impianti idrico ed elettrico necessitano di interventi di adeguamento.

Gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti si presentano in buono stato conservativo pur necessitando di alcuni interventi di tipo puntuale.

Le finestre e le porte sono in buono stato di manutenzione.

3.3. Immobile 3

L'Immobile 3 è ubicato al piano secondo, risulta costituito da un locale uso ufficio, con una superficie calpestabile di circa 57 m². L'immobile è costituito da un disimpegno, una sala, una camera, un bagno e un balcone (Foto 17÷21).

L'accesso all'immobile può avvenire dalla via della Stazione attraverso un tratto di cortile e il vano scala, entrambi in comunione con gli immobili 2, 4 e 5 ed individuati catastalmente come BCNC, Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 6 (Foto 5, 6).

La struttura è costituita da uno scheletro portante di calcestruzzo armato e murature di tamponamento di blocchi. I solai sono del tipo misto, la copertura piana.

La facciate sono intonacate e tinteggiate. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Nel bagno sono presenti lavabo, vaso, bidet e piatto doccia. Gli infissi esterni sono metallici dotati di cassonetto e tapparella avvolgibile, le porte interne del tipo tamburato di legno.

L'immobile confina lateralmente con l'immobile 5 e con il vano scala comune, nella parte inferiore con l'immobile 4.

Le condizioni dell'immobile sono, in generale, buone. La struttura portante e i solai sono in buono stato di conservazione e non sono visibili lesioni o cedimenti.

Gli impianti idrico ed elettrico non mostrano tracce di adeguamento rispetto all'installazione originaria e necessitano di interventi di adeguamento.

Gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti si presentano in buono stato conservativo pur necessitando di alcuni interventi di tipo puntuale. Sono presenti in alcuni tratti segni di infiltrazioni dalla copertura (Foto 20).

Le finestre e le porte sono in buono stato di manutenzione.

3.4. Immobile 4

L'Immobile 4 è ubicato al piano primo, risulta destinato alla residenza, con una superficie calpestabile di circa 92 m². L'immobile è costituito da un ingresso soggiorno, una cucina pranzo, un disimpegno, due camere e un bagno (Foto 22÷27).

L'accesso all'immobile può avvenire dalla via della Stazione attraverso un tratto di cortile e il vano scala entrambi in comunione con gli immobili 2, 3 e 5 ed individuati catastalmente come BCNC, Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 6 (Foto 5, 6).

La struttura è costituita da uno scheletro portante di calcestruzzo armato e murature di tamponamento di blocchi. I solai sono del tipo misto.

La facciate sono intonacate e tinteggiate. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Nel bagno sono presenti lavabo, vaso, bidet e piatto doccia. Gli infissi esterni sono metallici dotati di cassonetto e tapparella avvolgibile, le porte interne del tipo tamburato di legno.

L'immobile confina lateralmente con l'Immobile 2 e con il vano scala comune, nella parte superiore con l'immobile 3 e nella parte inferiore con l'Immobile 1.

Le condizioni dell'immobile sono, in generale, buone. La struttura portante e i solai sono in buono stato di conservazione e non sono visibili lesioni o cedimenti.

Gli impianti idrico ed elettrico si trovano in buono stato di manutenzione.

Gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti si presentano in buono stato conservativo.

Le finestre e le porte sono in buono stato di manutenzione.

3.5. Immobile 5

L'Immobile 5 è ubicato al piano secondo, risulta costituito da un locale uso ufficio, con impostazione residenziale, con una superficie calpestabile di circa 78 m². L'immobile è costituito da un disimpegno, una sala, due camere, un bagno e un balcone (Foto 28÷34).

L'accesso all'immobile può avvenire dalla via della Stazione attraverso un tratto di cortile e il vano scala entrambi in comunione con gli immobili 2, 3 e 4 ed individuati catastalmente come BCNC, Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 6 (Foto 5, 6).

La struttura è costituita da uno scheletro portante di calcestruzzo armato e murature di tamponamento di blocchi. I solai sono del tipo misto, la coperture piana.

La facciate sono intonacate e tinteggiate. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Nel bagno sono presenti lavabo, vaso, bidet, vasca e piatto doccia. Gli infissi esterni sono metallici dotati di cassonetto e tapparella avvolgibile, le porte interne del tipo tamburato di legno.

L'immobile confina lateralmente con l'Immobile 3 e con il vano scala comune, nella parte inferiore con l'Immobile 2.

Le condizioni dell'immobile sono, in generale, buone. La struttura portante e i solai sono in buono stato di conservazione e non sono visibili lesioni o cedimenti.



Gli impianti idrico ed elettrico non mostrano tracce di adeguamento rispetto all'installazione originaria e necessitano di interventi di adeguamento.

Gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti si presentano in buono stato conservativo pur necessitando di alcuni interventi di tipo puntuale. Sono presenti notevoli segni di infiltrazioni dalla copertura e fenomeni di muffa (Foto 29, 30, 33).

Le finestre e le porte sono in buono stato di manutenzione.

3.6. Immobile 6

L'Immobile 6 si sviluppa nei piani seminterrato, terra e primo, risulta costituito da un capannone adibito a rivendita di automobili con pianta rettangolare con una superficie calpestabile di circa 1.076 m² e dal lotto di pertinenza di circa 960 m². Nel seminterrato è presente un locale di deposito dotato anche di accesso diretto esterno (Foto 40÷43). Al piano terra sono presenti una zona reception esposizione, una zona di deposito con un blocco di quattro bagni e un magazzino con all'interno un locale ricezione e un servizio (Foto 44÷56). Al piano primo trovano spazio un disimpegno, tre locali ad uso ufficio, due bagni e due terrazze (Foto 57÷69). Il solaio di copertura, mediante accesso dal cortile tramite una rampa di calcestruzzo, ed il cortile stesso sono utilizzati come parcheggi (Foto 70, 71).

L'accesso all'immobile può avvenire dalla via Roma attraverso un piccolo tratto di strada parallela (Foto 35).

La struttura è costituita da scheletro portante di calcestruzzo armato e murature di tamponamento di blocchi. I solai sono del tipo misto e del tipo di calcestruzzo a piastra.

La facciate sono intonacate e tinteggiate e in parte dotate di rivestimento metallico. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Il cortile di pertinenza risulta interamente pavimentato. Gli infissi esterni sono metallici, dotati di persiane al piano primo, le porte interne di legno. È presente un ingresso carrabile dotato portone metallico scorrevole (Foto 48).

Il lotto confina con la via Roma nella parte a sud e con aree di pertinenza di edifici a destinazione commerciale/artigianale nei restanti lati. Il capannone, nella parte ovest confina con l'immobile 7 e risulta a questo collegato direttamente mediante una apertura interna e mediante la condivisione del cortile esterno (Foto 38, 46, 76).

Le condizioni dell'immobile sono, in generale, buone. La struttura portante e i solai sono in buono stato di conservazione e non sono visibili lesioni o cedimenti

Gli impianti idrico ed elettrico si trovano in buono stato di manutenzione.

Gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti si presentano in buono stato conservativo pur necessitando di alcuni interventi di tipo più o meno esteso. Sono presenti, in



alcune parti del primo piano, segni di infiltrazioni dalla copertura (Foto 67) e nel seminterrato infiltrazioni dalle murature (Foto 42).

Le finestre e le porte sono in buono stato di manutenzione.

3.7. Immobile 7

L'Immobile 7 è ubicato al piano terra, risulta costituito da un capannone adibito a officina con una superficie calpestabile di circa 280 m² e dal lotto di pertinenza di circa 120 m², come meglio dettagliato nella risposta al quesito 12 (Foto 73÷76). L'immobile è costituito da un ambiente unico con accesso diretto dall'immobile 6 e con accesso dal cortile esterno in continuità con quello dell'immobile 6 (Foto 38, 46, 76). Il solaio di copertura, in continuità con il solaio dell'immobile 6, è utilizzato come parcheggio con accesso dalla rampa di calcestruzzo precedentemente citata (Foto 72).

L'immobile non possiede accesso diretto dalla viabilità pubblica.

La struttura è costituita da scheletro portante di calcestruzzo armato e murature di tamponamento di blocchi. I solai sono del tipo di calcestruzzo a piastra.

La facciate sono intonacate e tinteggiate e in parte dotate di rivestimento metallico. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Il cortile di pertinenza risulta pavimentato. Gli infissi esterni sono metallici. È presente un ingresso carrabile dotato portone metallico scorrevole.

L'immobile, nella parte est confina con l'immobile 6, nelle altre parti confina con edifici e aree di pertinenza di edifici a destinazione commerciale/artigianale.

Le condizioni dell'immobile sono, in generale, buone. La struttura portante e i solai sono in buono stato di conservazione e non sono visibili lesioni o cedimenti

Gli impianti idrico ed elettrico si presentano in buone condizioni.

Gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti si presentano in buono stato conservativo pur necessitando di alcuni interventi di tipo più o meno esteso.

Le finestre e le porte sono in buono stato di manutenzione.

4. Quesito n. 4

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

Gli immobili risultano correttamente individuati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento hanno consentito di individuare i beni in maniera certa e univoca.

5. Quesito n. 5

Proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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 semplici difformità;

Rispetto alle planimetrie depositate in Catasto, allo stato attuale sono state riscontrate le difformità come di seguito descritte.

5.1. Immobilità 1

Nell'Immobilità 1 sono presenti differenze nella conformazione e nella superficie del lotto di pertinenza per circa 280 m² e lievi differenze di superficie interna (Figura 1, 2, 56).

5.2. Immobilità 2

L'Immobilità 2 non presenta allo stato attuale differenze geometriche tali da richiedere un aggiornamento delle planimetrie depositate in catasto (Figura 3, 57).

5.3. Immobilità 3

Nell'Immobilità 3 sono presenti differenze nella distribuzione planimetrica interna (Figura 4, 58).

5.4. Immobilità 4

Nell'Immobilità 4 sono presenti differenze nella distribuzione planimetrica interna, inoltre la destinazione catastale (A/3 - Abitazione di tipo economico) non risulta allineata con la destinazione d'uso urbanistica (ufficio) (Figura 5, 20, 59).

5.5. Immobilità 5

L'Immobilità 5 non presenta allo stato attuale differenze geometriche tali da richiedere un aggiornamento delle planimetrie depositate in catasto. La destinazione catastale (A/10 - Uffici e studi privati) non risulta allineata con la destinazione d'uso urbanistica (alloggio del custode) (Figura 6, 32, 60).



5.6. Immobile 6

Nell'Immobile 6 al piano terra sono presenti differenze nella conformazione e nella superficie della sala di esposizione, del locale deposito e del cortile di pertinenza. Ai piani seminterrato e primo lievi differenze nelle partizioni interne (Figura 7, 61).

5.7. Immobile 7

L'Immobile 7 non presenta allo stato attuale differenze geometriche tali da richiedere un aggiornamento delle planimetrie depositate in catasto (Figura 8, 61).

6. Quesito n. 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi 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; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Carbonia (Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con delibera del C.C. n. 11 del 22/02/2011 e oggetto di numerose varianti) prevede per entrambe le aree interessate la destinazione di Zona D (insediamenti produttivi commerciali e artigianali), Sotto Zona D2.2 (Insediamenti commerciali, artigianali in ambito urbano).

Ai sensi dell'art. 9 delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale "Nella sottozona D2.2 è possibile insediare strutture commerciali di carattere generale e artigianali di tipo specialistico al servizio della città".

Ai sensi dell'art. 9.5 delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale "L'edificazione è consentita solo attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, purché estesi ad una superficie non inferiore a 10.000 mq.

“accertamento di conformità” (ai sensi dell’articolo 16 della legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23) o “comunicazione di mancata SCIA” (ai sensi dell’articolo 14 della legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23), la demolizione del corpo aggiunto e la regolarizzazione catastale, a fronte di una spesa totale stimata di circa 7.000,00 euro comprendente le opere edili, le sanzioni pecuniarie, i bolli, i diritti e gli onorari tecnici.

6.2. Immobile 2

L’Immobile 2 presenta differenze nelle dimensioni delle partizioni interne e l’accorpamento di antibagno e bagno con l’ampliamento di quest’ultimo (Figura 27, 57). Le differenze riscontrate, pur non sussistendo le condizioni previste dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i., possono essere sanate mediante “comunicazione di mancata SCIA” (ai sensi dell’articolo 14 della legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23), la realizzazione delle opere necessarie a ripristinare la destinazione d’uso urbanistica assentita e la regolarizzazione catastale, a fronte di una spesa totale stimata di circa 4.000,00 euro comprendente le sanzioni pecuniarie, i bolli, i diritti e gli onorari tecnici.

6.3. Immobile 3

L’Immobile 3 presenta differenze nelle dimensioni delle partizioni interne (Figura 32, 58). Le differenze riscontrate, pur non sussistendo le condizioni previste dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i., possono essere sanate mediante “comunicazione di mancata SCIA” (ai sensi dell’articolo 14 della legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23) e la regolarizzazione catastale, a fronte di una spesa totale stimata di circa 3.000,00 euro comprendente le sanzioni pecuniarie, i bolli, i diritti e gli onorari tecnici.

6.4. Immobile 4

L’Immobile 4 presenta differenze nelle dimensioni delle partizioni interne e l’accorpamento di due ambienti (Figura 27, 59). Le differenze riscontrate, pur non sussistendo le condizioni previste dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i., possono essere sanate mediante “comunicazione di mancata SCIA” (ai sensi dell’articolo 14 della legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23), la realizzazione delle opere necessarie a ripristinare la destinazione d’uso urbanistica assentita e la regolarizzazione catastale, a fronte di una spesa totale stimata di circa 5.000,00 euro comprendente le sanzioni pecuniarie, i bolli, i diritti e gli onorari tecnici.



6.5. Immobile 5

L'Immobile 5 presenta differenze nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze edilizie. Si stima una spesa di 700 euro per la regolarizzazione catastale.

6.6. Immobili 6 e 7

Gli Immobili 6 e 7 sono stati edificati e modificati sulla base delle licenze edilizie n. 17/77 del 20/06/1977, licenza edilizia n. 523/78 del 11/07/1978, concessione edilizia 85/93 del 11/03/1993, concessione edilizia in sanatoria n. 19/96 del 13/08/1996, concessione edilizia n. 25/1998 del 10/02/1998, concessione edilizia n. 36/1998 del 10/02/1998, dichiarazione di inizio attività n. 212/1998 del 02/04/1998.

Allo stato attuale gli immobili 6 e 7 presentano alcune differenze rispetto a quanto riportato nel combinato degli atti abilitativi. Nello specifico sono difformi la conformazione, le dimensioni e la superficie della sala di esposizione e del locale deposito, differenze nel posizionamento di alcune aperture, differenze nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze edilizie e assenza delle opere relative all'accessibilità da parte dei disabili (Figura 55, 61). Le differenze riscontrate, pur non sussistendo le condizioni previste dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i., possono essere sanate mediante "accertamento di conformità" (ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23) o "comunicazione di mancata SCIA" (ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23), la realizzazione delle opere per garantire l'accessibilità all'immobile e la regolarizzazione catastale, a fronte di una spesa totale stimata di circa 11.000,00 euro comprendente le opere edili, le sanzioni pecuniarie, i bolli, i diritti e gli onorari tecnici.

7. Quesito n. 7

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

I beni pignorati indicati come immobili 1, 2, 3, 4 e 5, già dotati di autonomia funzionale, possono essere venduti separatamente. Per quanto concerne gli immobili 6 e 7, considerate (come indicato nella risposta al quesito n. 3) l'impossibilità di accesso diretto all'immobile 7 e la conformazione della rampa per l'accesso ai solai, si ritiene che gli stessi debbano far parte di un unico lotto.

Sulla base di quanto esposto non è necessario procedere a un frazionamento catastale degli immobili per la formazione di lotti, in quanto formati da più immobili ognuno con i propri identificativi catastali.

8. Quesito n. 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Gli immobili risultano pignorati per intero.

9. Quesito n. 9

Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

Alla data del sopralluogo gli immobili 1, 3 e 5 risultano liberi, in custodia da parte del debitore esecutato. L'immobile 4 risulta occupato da terzi in virtù del contratto di locazione registrato a Iglesias in data 24/02/2020 al n. 287, corrispettivo 2.400 euro annui con scadenza al 31/01/2024. Considerate le caratteristiche generali dell'immobile il canone appare congruo. L'immobile 2 risulta occupato e utilizzato come abitazione. Per tale immobile non risultano titoli da parte di terzi.

Negli immobili 6 e 7 il debitore esecutato, nonché custode, esercita la propria attività di rivenditore di auto.

10. Quesito n. 10

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 non risulta occupato da coniuge separato o ex coniugi del debitore esecutato.

11. Quesito n. 11

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

I beni pignorati sono attualmente liberi da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

12. Quesito n. 12

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;

I beni pignorati non sono attualmente gravati da censo, livello o uso civico.

Il debitore pignorato vanta il diritto di piena proprietà sui beni pignorati.

13. Quesito n. 13

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per la determinazione del valore degli immobili è stato scelto di utilizzare il criterio a valore di mercato mediante procedimento di valutazione sintetico a valore unitario per via comparativa, con rilevazione dei prezzi di immobili oggetto di recenti compravendite aventi caratteristiche confrontabili e appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

I valori unitari così determinati saranno adattati ai casi specifici mediante un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche generali che hanno impatto sui valori stessi, così come risulta dalle caratteristiche degli immobili illustrate nella risposta al quesito n. 3.

Per la valutazione della consistenza degli edifici a destinazione commerciale si ricorre al calcolo della superficie lorda, considerando il 100 % delle superfici calpestabili dei vani principali, dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali e delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (coefficiente 1,00), il 50 % delle superfici dei vani accessori a servizio dei vani principali, (coefficiente 0,50), il 25 % delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non comunicanti con i vani principali e accessori diretti (coefficiente 0,25), il 10 % della superficie delle aree scoperte o assimilabili di pertinenza esclusiva (coefficiente 0,10), come illustrato nelle corrispondenti tabella che seguono.

Per la valutazione della consistenza degli edifici residenziali e a uso ufficio si ricorre al calcolo della superficie commerciale, data dalla somma delle superfici caratterizzate dai rispettivi



coefficienti di ragguaglio di riferimento (con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998), considerando il 100 % delle superfici calpestabili dei vani principali, dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali e delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm (coefficiente 1,00), il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm (coefficiente 0,50), il 50 % delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili comunicanti con i vani principali e accessori diretti (coefficiente 0,50), il 25 % delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili non comunicanti con i vani principali e accessori diretti (coefficiente 0,25), il 30 % dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali e accessori diretti, fino a 25 m² e 10 % per la quota eccedente 25 m² (coefficiente 0,30 e 0,10), il 15 % dei balconi e delle terrazze non comunicanti con i vani principali e accessori diretti, fino a 25 m² e 5 % per la quota eccedente 25 m² (coefficiente 0,15 e 0,05), il 10 % della superficie delle aree scoperte o assimilabili di pertinenza esclusiva fino alla superficie dell'unità immobiliare e 2% per superfici eccedenti detto limite (coefficiente 0,10 e 0,02), come illustrato nelle corrispondenti tabelle che seguono.

13.1. Immobile 1

Immobile 1				
<i>Descrizione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie [m²]</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale ragguagliata [m²]</i>
<i>Sala esposizione, deposito, blocco servizi e murature</i>	<i>Terra</i>	585	1	585,00
<i>Cortile</i>		1230	0,10	123,00
<i>Superficie commerciale complessiva [m²]</i>				708,00

Sulla base delle indagini svolte il valore medio riferito all'unità di consistenza è risultato pari a 500,00 €/m².

<i>Superficie commerciale ragguagliata [m²]</i>	<i>Valore medio per unità di consistenza [€/m²]</i>	<i>Coefficiente correttivo</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
708,00	500,00	0,92	325.680,00

Tale valore, viene adeguato al caso specifico mediante valutazione di:

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (riduzione pari al 10 % del valore ottenuto);
- Oneri per opere edili, regolarizzazione urbanistica e catastale (7.000,00 euro come determinato in risposta al quesito n. 6)

Valore complessivo [€]	Assenza della garanzia per vizi del bene venduto [€]	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale [€]	Valore di mercato complessivo [€]
325.680,00	32.568,00	7.000,00	286.112,00

Sulla base delle precedenti considerazioni si assegna all'Immobile 1 un valore di mercato complessivo, arrotondato, pari a 286.000,00 €

13.2. Immobile 2

Immobile 2				
Descrizione	Piano	Superficie [m ²]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata [m ²]
Disimp., camera, camera, bagno e murature	Primo	61	1	61,00
Superficie commerciale complessiva [m ²]				61,00

Sulla base delle indagini svolte il valore medio riferito all'unità di consistenza è risultato pari a 800,00 €/m², così come da raffronto con immobili oggetto di compravendite aventi caratteristiche confrontabili.

Superficie commerciale ragguagliata [m ²]	Valore medio per unità di consistenza [€/m ²]	Coefficiente correttivo	Valore complessivo [€]
61,00	800,00	0,88	42.944,00

Tale valore, viene adeguato al caso specifico mediante valutazione di:

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (riduzione pari al 10 % del valore ottenuto);
- Oneri per opere edili, regolarizzazione urbanistica e catastale (4.000,00 euro come determinato in risposta al quesito n. 6)

Valore complessivo [€]	Assenza della garanzia per vizi del bene venduto [€]	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale [€]	Valore di mercato complessivo [€]
42.944,00	4.294,40	4.000,00	34.649,60

Sulla base delle precedenti considerazioni si assegna all'Immobile 2 un valore di mercato complessivo, arrotondato, pari a 34.500,00 €

13.3. Immobile 3

Immobile 3				
Descrizione	Piano	Superficie [m ²]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata

				[m ²]
Sala, disimp., bagno, camera e murature	Secondo	65	1	65,00
Balcone	Secondo	4	0,30	1,20
Superficie commerciale complessiva [m ²]				66,20

Sulla base delle indagini svolte il valore medio riferito all'unità di consistenza è risultato pari a 800,00 €/m², così come da raffronto con immobili oggetto di compravendite aventi caratteristiche confrontabili.

Superficie commerciale ragguagliata [m ²]	Valore medio per unità di consistenza [€/m ²]	Coefficiente correttivo	Valore complessivo [€]
66,20	800,00	0,85	45.016,00

Tale valore, viene adeguato al caso specifico mediante valutazione di:

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (riduzione pari al 10 % del valore ottenuto);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica (3.000,00 euro come determinato in risposta al quesito n. 5)

Valore complessivo [€]	Assenza della garanzia per vizi del bene venduto [€]	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale [€]	Valore di mercato complessivo [€]
45.016,00	4.501,60	3.000,00	37.514,40

Sulla base delle precedenti considerazioni si assegna all'Immobile 3 un valore di mercato complessivo, arrotondato, pari a 37.500,00 €

13.4. Immobile 4

Immobile 4				
Descrizione	Piano	Superficie [m ²]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata [m ²]
Ingr. soggiorno, cucina, disimp., bagno, camere e murature	Primo	106	1	106,00
Superficie commerciale complessiva [m ²]				106,00

Sulla base delle indagini svolte il valore medio riferito all'unità di consistenza è risultato pari a 850,0 €/m², così come da raffronto con immobili oggetto di compravendite aventi caratteristiche confrontabili.

Superficie commerciale ragguagliata [m ²]	Valore medio per unità di consistenza [€/m ²]	Coefficiente correttivo	Valore complessivo [€]
106,00	800,00	0,87	73.776,00

Tale valore, viene adeguato al caso specifico mediante valutazione di:

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (riduzione pari al 10 % del valore ottenuto);
- Oneri per opere edili, regolarizzazione urbanistica e catastale (5.000,00 euro come determinato in risposta al quesito n. 5)

<i>Valore complessivo [€]</i>	<i>Assenza della garanzia per vizi del bene venduto [€]</i>	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale [€]</i>	<i>Valore di mercato complessivo [€]</i>
73.776,00	7.377,60	5.000,00	61.398,40

Sulla base delle precedenti considerazioni si assegna all'Immobile 4 un valore di mercato complessivo, arrotondato, pari a 61.000,00 €.

13.5. Immobile 5

Immobile 5				
<i>Descrizione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie [m²]</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale ragguagliata [m²]</i>
<i>Sala, disimp., bagno, camere e murature</i>	<i>Primo</i>	92	1	92,00
<i>Balcone</i>	<i>Secondo</i>	5	0,30	1,50
<i>Superficie commerciale complessiva [m²]</i>				93,50

Sulla base delle indagini svolte il valore medio riferito all'unità di consistenza è risultato pari a 700,0 €/m², così come da raffronto con immobili oggetto di compravendite aventi caratteristiche confrontabili.

<i>Superficie commerciale ragguagliata [m²]</i>	<i>Valore medio per unità di consistenza [€/m²]</i>	<i>Coefficiente correttivo</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
93,50	700,00	0,93	60.868,50

Tale valore, viene adeguato al caso specifico mediante valutazione di:

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (riduzione pari al 10 % del valore ottenuto);
- Oneri di regolarizzazione catastale (700,00 euro come determinato in risposta al quesito n. 5)

<i>Valore complessivo [€]</i>	<i>Assenza della garanzia per vizi del bene venduto [€]</i>	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale [€]</i>	<i>Valore di mercato complessivo [€]</i>
60.868,50	6.086,85	700,00	54.081,65

Sulla base delle precedenti considerazioni si assegna all'Immobile 5 un valore di mercato complessivo, arrotondato, pari a 54.000,00 €

13.6. Immobili 6 e 7

Immobili 6 e 7				
<i>Descrizione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie [m²]</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale ragguagliata [m²]</i>
<i>Sala esposizione, reception, deposito, bagni, magazzino, deposito, ricezione, officina e murature</i>	<i>Terra</i>	<i>1.134</i>	<i>1</i>	<i>1.134,00</i>
<i>Deposito e murature</i>	<i>Seminterrato</i>	<i>160</i>	<i>0,50</i>	<i>80,00</i>
<i>Uffici, archivio, bagni e murature</i>	<i>Primo</i>	<i>113</i>	<i>1</i>	<i>113,00</i>
<i>Balcone e terrazza</i>	<i>Primo</i>	<i>56</i>	<i>0,30</i>	<i>16,80</i>
<i>Cortile</i>	<i>Terra</i>	<i>1.083</i>	<i>0,10</i>	<i>108,30</i>
<i>Lastrico solare parcheggio</i>	<i>Secondo</i>	<i>926</i>	<i>0,10</i>	<i>92,60</i>
<i>Superficie commerciale complessiva [m²]</i>				<i>1.544,70</i>

Sulla base delle indagini svolte il valore medio riferito all'unità di consistenza, è risultato pari a 600,0 €/m², così come da raffronto con immobili oggetto di compravendite aventi caratteristiche confrontabili.

<i>Superficie commerciale ragguagliata [m²]</i>	<i>Valore medio per unità di consistenza [€/m²]</i>	<i>Coefficiente correttivo</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
<i>1.544,70</i>	<i>600,00</i>	<i>0,86</i>	<i>797.065,20</i>

Tale valore, viene adeguato al caso specifico mediante valutazione di:

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (riduzione pari al 10 % del valore ottenuto);
- Oneri per opere edili, regolarizzazione urbanistica e catastale (11.000,00 euro come determinato in risposta al quesito n. 5)

<i>Valore complessivo [€]</i>	<i>Assenza della garanzia per vizi del bene venduto [€]</i>	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale [€]</i>	<i>Valore di mercato complessivo [€]</i>
<i>797.065,20</i>	<i>79.706,52</i>	<i>11.000,00</i>	<i>706.358,68</i>

Sulla base delle precedenti considerazioni si assegna agli Immobili 6 e 7 un valore di mercato complessivo, arrotondato, pari a 706.000,00 €

13.7. Riepilogo

Immobile	Valore di mercato [€]
Immobile 1 – Fabbricato a destinazione commerciale Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 1	286.000,00
Immobile 2 – Ufficio Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 2	34.500,00
Immobile 3 – Ufficio Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 5	37.500,00
Immobile 4 – Abitazione Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 7	61.000,00
Immobile 5 – Ufficio Foglio 23 Particella 2600 Subalterno 8	54.000,00
Immobili 6 e 7 – Locale ad uso deposito Foglio 28 particella 2890 Subalterno 9, Fabbricato a destinazione commerciale Foglio 28 Particella 2890 Subalterno 10	706.000,00

14. Quesito n. 14

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;

In riferimento agli immobili pignorati non risultano costituiti condomini e non risultano spese fisse di gestione o manutenzione o spese deliberate. Non sono emersi procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

15. Quesito n. 15

Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word .zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Si allega alla presente la check list.

16. Conclusioni

Ritenendo assolto l'incarico conferito come da premessa, il sottoscritto ing. Stefano Serra, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica corredata degli allegati di seguito descritti.

Elmas, 30/05/2021

Ing. Stefano Serra

Allegati

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali
- Visure catastali

- Copia estratti atti abilitativi
- Planimetrie stato attuale
- Verbali di accesso

