TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 62/2008

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INCARICO:

In data 16/07/2009, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Donatella Aru affidava allo scrivente Giancarlo Sanna, ingegnere, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.° 2617, l'incarico della redazione della C.T.U.in oggetto.

PREMESSA:

Gli immobili oggetto del verbale di pignoramento, erano così individuati:

Di proprietà ************:**

Immobile 1. Diritto di proprietà per la quota di 1/6 del terreno sito in Comune di Musei, censito nel N.C.T. al foglio 102, mapp. 69;

Immobile 2. Diritto di proprietà per la quota di 1/3 dell'appartamento (nat. A3) sito in Comune di Buggerru, censito nel N.C.E.U. al foglio 18, mappale 55 sub. 2;

Immobile 3. Diritto di proprietà per la quota di 1/3 del magazzino (nat. C2) sito in Comune di Buggerru, censito nel N.C.E.U. al foglio 18, mappale 55, sub.1;

Immobile 4. Diritto di usufrutto per la quota di ½ dell'Ufficio (nat. A10) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale 360, sub. 7, sezione L;

Immobile 5. Diritto di usufrutto per la quota di ½ dell'Appartamento (nat. A2) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 3,

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

mappale 360, sub.22, sezione L;

Immobile 6. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 dell'Appartamento (nat. A2) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale 360, sub 35, sezione L;

Immobile 7. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 dell'Autorimessa (nat. C6) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale 360, sub 61, sezione L;

Immobile 8. Diritto di proprietà per la quota di 25/27 dell'appartamento (nat. A4) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 1, mappale 386, sub. 1, sezione G;

Immobile 9. Diritto di proprietà per la quota di 25/27 dell'appartamento (nat. A4) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 1, mappale 386, sub. 2, sezione G;

Di proprietà ************:**

Immobile 10. **Diritto di proprietà per la quota di 1/2 dell'appartamento (nat. A3) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale 179, sub. 6,** ***sezione L;***

Di proprietà ************:**

Immobile 11. Diritto di proprietà per la quota di ½ del terreno sito in Comune di Iglesias censito nel N.C.T. al foglio 709, mappale 328;

Immobile 12. Diritto di proprietà per la quota di ½ del terreno sito in Comune di Iglesias censito nel N.C.T. al foglio 709, mappale 329;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1) Verifica della completezza della documentazione

La documentazione presente agli atti risulta essere completa ai sensi

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

dell'art. 567 2° comma del c.p.c., essa si compone della relazione notarile a firma del notaio Dott. Paolo Emilio Pasolini, del 14.05.08, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

IMMOBILE 1: ***Diritto di proprietà per la quota di 1/6 del terreno sito in Comune di Musei, censito nel N.C.T. al foglio 102, mapp. 69***

2) Descrizione dell'Immobile pignorato

Per poter ottemperare all'incarico affidatogli lo scrivente si è recato nei luoghi ed ha preso visione dei beni oggetto di stima; si fornisce nel seguito una descrizione degli stessi così come rilevati in fase di sopralluogo.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile consiste in un terreno edificabile situato nel Comune di Musei, in posizione periferica rispetto al centro del paese ma a ridosso delle ultime abitazioni lungo quella direttrice.

La posizione risulta molto favorevole, in quanto ubicato nell'incrocio tra due strade, la via Mascagni e la via Stazione, il cui proseguimento è la strada provinciale n. 87 verso la regione "is Rius".

Il terreno ricade nella zona "C1 di Espansione" secondo il regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.A. n. 769/U in data 18.07.86 e successive varianti adottate nonché secondo il vigente Piano di Fabbricazione.

In tali zone l'edificazione è consentita soltanto qualora esista una lottizzazione approvata e convenzionata nei modi previsti per Legge.

La ripartizione tra le varie superfici della lottizzazione deve essere effettuata rispettando i seguenti parametri:

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

67% superficie fondiaria; 9% verde pubblico; 9% servizi; 15% viabilità e sosta.

L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1,00 mc/mq, mentre quello fondiario è pari a 2,00 mc/mq.

Il terreno è pianeggiante, incolto e sprovvisto di recinzione perimetrale.

Le dimensioni del terreno sono di mq. 4.460.

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento

La descrizione del bene riportata nel verbale di pignoramento è corretta

5) Utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale

Come indicato in precedenza il terreno ricade in zona "C1 di Espansione" destinata, previa presentazione e approvazione del piano di lottizzazione, ad edilizia abitativa.

6) Analisi di conformità del fabbricato rispetto al quadro autorizzativo in essere

Non applicabile nel caso di specie.

7) Possibilità di vendere in più lotti

La destinazione d'uso dell'immobile e la necessità di predisporre una lottizzazione per conferire al terreno la possibilità di edificare sconsigliano un suo frazionamento.

8) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota indicare i nominativi dei proprietari delle altre quote

Dalla relazione nortarile si evince che gli intestatari dell'immobile sono:

**********- proprietà per 1/6;

********** - proprietà per 1/6;

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

**********- proprietà per 3/6;

**********- proprietà per 1/6.

9) Accertare se l'immobile sia libero o occupato

L'immobile è libero.

11) Indicare l'esistenza di vincoli sull'immobile

Non risulta l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

12) Indicare l'esistenza di diritti demaniali

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici a carico dell'immobile pignorato.

13) Determinazione del valore dell'immobile

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, lo scrivente ritiene che il criterio di stima più idoneo al fine della determinazione del giusto valore dei beni immobili dei quali si è riferito nei punti che precedono, sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e produttive similari dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato in riferimento a trattative non perfezionatesi al momento della stima. Il sottoscritto ha rivolto, quindi, le indagini di mercato per il reperimento di valori di mercato per beni similari, ossia di quei valori

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

che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta.

Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, uffici tecnici, operatori immobiliari, anche via Internet.

Per quanto concerne i terreni, il mercato edilizio fa universalmente riferimento, quale parametro unitario di valutazione, al metro quadrato di superficie qualora si tratti di appezzamenti di ridotte dimensioni, all'ettaro per appezzamenti maggiori a carattere esclusivamente agricolo o silvicolo.

In relazione al metodo di stima utilizzato, si ritiene opportuno evidenziare che, fase fondamentale della formulazione della stima è rappresentata dall'inserimento del valore del parametro di valutazione unitario tra la scala di valori riscontrati nel mercato, tenuto debito conto, nelle proporzioni stabilite dalla dottrina estimativa, dell'ubicazione, delle dimensioni dell'immobile stesso, sempre relativamente a zone omogenee. Nel seguito verrà indicato il valore unitario che, mediamente, può riferirsi ai singoli beni da valutare.

STIMA

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno portato ad una definizione del prezzo del mq di superficie, relativamente a terreni con caratteristiche omogenee con quello oggetto della presente stima, di:

€./mq. 52,5;

ne consegue il valore:

Superficie Commerciale mq 4.460

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

Valore di superficie risultante: €. 234.150,00

Quota di spettanza: 1/6

Valore di spettanza della quota parte dell'immobile oggetto di pignoramento: €. 39.025,00

Arrotondate a €. 39.000,00

(leggonsi Euro trentanove mila/00)

IMMOBILE 2: ***Diritto di proprietà per la quota di 1/3 dell'appartamento (nat. A3) sito in Comune di Buggerru, censito nel N.C.E.U. al foglio 18, mappale 55 sub. 2;***

IMMOBILE 3: ***Diritto di proprietà per la quota di 1/3 del magazzino (nat. C2) sito in Comune di Buggerru, censito nel N.C.E.U. al foglio 18, mappale 55, sub.1;***

2) Descrizione dell'Immobile pignorato

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile consiste in un ampio fabbricato ubicato nel Comune di Buggerru nella la via Santa Barbara n.10, ad angolo col Vico omonimo, in posizione contigua ma periferica del piccolo centro urbano, a ridosso dellle aree della Piombo Zincifera Sarda. L'indirizzo indicato nel verbale di pignoramento, via Roma 152, è relativo alla denominazione originaria della strada superata oramai da diversi anni.

L'immobile risulta sotto sequestro a seguito di sequestro preventivo disposto dalla procura della Repubblica presso il Tribunale di Cagliari, n. 7906/2002 D.D.A., tuttavia, a causa della mancanza della recinzione perimetrale e del precario stato degli infissi lo scrivente ha potuto visionare

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

sommariamente i luoghi al fine di pervenire alla valutazione dei beni.

L'area ove insiste il fabbricato risulta classificata quale B1 (completamento) dal vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Buggerru.

L'edificazione del fabbricato risale agli ultimi anni '80.

CONDIZIONI GENERALI - ARTICOLAZIONE FUNZIONALE

La tipologia costruttiva consiste in un unico corpo di fabbrica con muratura portante perimetrale realizzata in blocchetti in calcestruzzo e piastri interni in cemento armato, solai in latero-cemento e partizioni interne in laterizio.

L'immobile risulta non completato nonchè in precario stato di manutenzione. Le murature esterne, realizzate con blocchetti in calcestruzzo, risultano non intonacate; i pavimenti della porzione adibita a garage sono in battuto di cemento; non risultano intonacate le pareti in laterizio né il soffitto.

Secondo quanto riscontrabile negli elaborati di progetto l'accesso alla porzione destinata ad abitazione avviene dal vico S. Barbara, sul quale si affacciano il portoncino in alluminio anodizzato e la finestra a servizio del cucinino. Dal portone si accede ad un'ampia stanza avente destinazione progettuale di cucina e da questa ad un'ampia camera da letto prospiciente la via S. Barbara mentre, nel lato opposto, insiste un bagno e un ripostiglio.

L'altezza utile interna è pari a 3,00 mt.

L'accesso al garage, delle dimensioni di circa 118 mq, avviene tramite una rampa e un ampio portone al n.10 della via S. Barbara, dal quale si accede nel locale adibito a garage utilizzato in passato all'esercizio di attività artigianali e nel quale sono presenti delle partizioni non rilevabili nel progetto

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

di riferimento dell'immobile, realizzate in laterizio non intonacate, identicamente il solaio di copertura.

Nel lato ove insiste l'accesso all'unità abitativa è presente un piccolo cortile non pavimentato ed incolto e nello stesso insiste anche la scala per l'accesso alla terrazza praticabile sovrastante l'intero fabbricato.

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento

I dati indicati nel verbale di pignoramento, in particolare i dati catastali, sono a parere dello scrivente corretti, ad eccezione, come già indicato in precedenza, dell'indicazione dell'indirizzo che, a seguito della revisione della toponomastica del Comune di Buggerru, almeno per quanto concerne la parte interessata, in quanto l'immobile risulta attualmente ubicato ad angolo tra il Vico Santa Barbara e la via Santa Barbara, ove l'accesso al garage risulta ubicato al civico 10 di quest'ultima.

Da segnalare inoltre che l'immobile, venne dapprima identificato alla via Roma n.152, successivamente alla via Stock Manca n.40, infine, come indicato in precedenza, via Santa Barbara n.10 (accesso carrabile).

5) Utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale

Lo strumento urbanistico comunale prevede la realizzazione di interventi di edilizia abitativa (sottozona B1 di completamento) e l'utilizzo come civile abitazione.

6) Analisi di conformità del fabbricato rispetto al quadro autorizzativo in essere

- DOCUMENTAZIONE AUTORIZZATIVA DI RIFERIMENTO

Presso il Comune di Buggerru è stata reperita la seguente

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

documentazione di riferimento:

- Progetto originario esaminato dalla C.E. del Comune di Buggerru in data 20.10.86, che prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione articolato su n.2 livelli e copertura a falde inclinate dietro richiesta del proprietario **********;
- Concessione Edilizia in variante n.8 del 1990, pratica edile n.18, Prot. 1.377 intestata a **********.
- Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la presenza delle seguenti irregolarità rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia di cui sopra:

1) Diversa distribuzione degli spazi all'interno del garage, come indicato in precedenza infatti è stata evidenziata la presenza di tramezzature non presenti negli elaborati del progetto di riferimento.

La Legge 47/85 con le successive modifiche ed integrazioni prevede all'Art.40 che:

- *(comma 5): le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa;*

- *(comma 6): nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV delle presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può*

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

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

Gli abusi rilevati e descritti in precedenza non sono stati sanati ma risultano sanabili in virtù del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 47/85 e successive modificazioni. Si procede, pertanto, alla quantificazione degli oneri di sanatoria con riferimento alla L. 326/03:

Determinazione degli oneri di sanatoria degli abusi riscontrati:

Trattasi di opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, sanzionate con spese oblatorie di €. 516,00.

Aggiungendo a tale importo gli oneri relativi all'incarico a professionista abilitato per l'espletamento della pratica di condono relativa, quantificabili in €. 2.000,00 si perviene ad un importo complessivo da portare in detrazione al valore di mercato determinato pari a €. 2.516,00.

Presso il Comune di Buggerru non è presente alcuna domanda di condono.

7) Possibilità di vendere in più lotti

A parere dello scrivente è anche possibile la vendita dei due mappali separatamente, dei quali uno con destinazione abitativa l'altro quale deposito. I due immobili risultano avere accesso indipendente e sono già individuabili catastalmente. Nel seguito si fornirà la valutazione per ognuno di essi.

8) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota indicare i nominativi dei proprietari delle altre quote

Dalla relazione notarile si evince che gli intestatari dell'immobile sono:

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

********** - proprietà per 1/3;

********** - proprietà per 1/3;

********** - proprietà per 1/3.

9) Accertare se l'immobile sia libero o occupato

L'immobile è libero ma oggetto di sequestro a seguito di sequestro preventivo disposto dalla procura della Repubblica presso il Tribunale di Cagliari, n. 7906/2002 D.D.A.

11) Indicare l'esistenza di vincoli sull'immobile

Non risulta l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

12) Indicare l'esistenza di diritti demaniali

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici a carico dell'immobile pignorato.

13) Determinazione del valore dell'immobile

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, lo scrivente ritiene che il criterio di stima più idoneo al fine della determinazione del giusto valore dei beni immobili dei quali si è riferito nei punti che precedono, sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e produttive similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per la tecnologia costruttiva, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino,

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

grado di utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato in riferimento a trattative non perfezionatesi al momento della stima. Il sottoscritto ha rivolto, quindi, le indagini di mercato per il reperimento di valori di mercato per beni similari, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta.

Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, uffici tecnici, operatori immobiliari, anche via Internet.

Per quanto concerne i fabbricati, il mercato edilizio fa universalmente riferimento, quale parametro unitario di valutazione, al metro quadrato di superficie commerciale, ottenuta dalla somma della superficie lorda coperta dell'unità immobiliare più la superficie ragguagliata (secondo usuali rapporti) degli accessori complementari e delle superfici di uso comune.

Delle stesse si da ora il risultato per l'immobile da valutare.

In relazione al metodo di stima utilizzato, si ritiene opportuno evidenziare che, fase fondamentale della formulazione della stima è rappresentata dall'inserimento del valore del parametro di valutazione unitario tra la scala di valori riscontrati nel mercato, tenuto debito conto, nelle proporzioni stabilite dalla dottrina estimativa, dell'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, delle dimensioni dell'immobile stesso, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre relativamente a zone insediative omogenee. Nel seguito verrà indicato il

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

valore unitario che, mediamente, può riferirsi ai singoli beni da valutare.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene viene ottenuta tramite la moltiplicazione delle superfici lorde per dei coefficienti correttivi che tengono conto della destinazione d'uso della porzione di immobile nonché delle pertinenze dello stesso.

IMMOBILE 2:

STIMA

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno portato ad una definizione del prezzo del mq commerciale edificato, relativamente a beni caratteristiche omogenee con quello oggetto della presente stima, di:

: €./mq. 970

ne consegue il valore:

Superficie Commerciale mq 62,6

Valore di superficie risultante: €. 60.722,00

Quota di spettanza: 1/3

Valore di spettanza della quota parte dell'immobile oggetto di pignoramento: €. 20.240,67

Arrotondate a €. 20.250,00

(leggonsi Euro ventimila duecentocinquanta/00)

IMMOBILE 3:

STIMA

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno portato ad una definizione del prezzo del mq commerciale edificato, relativamente a beni caratteristiche omogenee con quello oggetto della presente stima, di:

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

: €./mq. 800

ne consegue il valore:

Superficie Commerciale mq 131,625

Valore di superficie risultante: €. 105.300,00

Determinazione del deprezzamento per presenza opere abusive:

Il deprezzamento stimato conseguente alla presenza di abusi edilizi, per quanto illustrato nei punti precedenti è valutato in €. 2.516,00

il valore di stima dell'immobile, ammonterà, pertanto a:

€.105.300,00 - 2.516,00 €. = € 102.784,00

Quota di spettanza: 1/3

Valore di spettanza della quota parte dell'immobile: €. 34.261,33

Arrotondate a €. 34.300,00

(leggonsi Euro trentaquattromila trecento/00)

Immobile 4: ***Diritto di usufrutto per la quota di ½ dell'Ufficio (nat. A10) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale 360, sub. 7, sezione L;***

2) Descrizione dell'Immobile pignorato

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile consiste in un appartamento sito in Iglesias, nella via Garibaldi al civico 61, il palazzo è molto alto (circa 10 piani), piastrellato esternamente con piastrelle colore azzurro, è situato in zona centrale a Iglesias e ospita appartamenti ad uso ufficio e ad uso abitativo. . L'edificazione del fabbricato risale ai primi anni '70, tuttavia lo stabile è in ottime condizioni. Lo stabile è dotato di doppio ascensore. L'appartamento di

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

cui trattasi è situato al piano primo, ove insistono, a livello, le aree destinate a parcheggio.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 76,36 mq.

CONDIZIONI GENERALI - ARTICOLAZIONE FUNZIONALE

Dal portoncino di ingresso, con serratura di sicurezza ma non blindato, sito al primo piano del fabbricato, si accede a una bussola di ingresso con porta in cristallo e quindi a un lungo corridoio sul quale si affacciano n.3 stanze uso ufficio e, ulteriormente separato da un disimpegno in comune con l'ultima delle stanze, il bagno.

DESCRIZIONE DELLE RIFINITURE EDILIZIE:

I muri sono ovunque allisciati di colore pastello e soffitto bianco.

Le condizioni generali sono buone, non sono visibile tracce di infiltrazione di umidità in nessun ambiente interno all'abitazione.

Le piastrellatura sono generalmente uniformi in tutti gli ambienti dell'appartamento, fatta eccezione per il bagno, e sono realizzate:

- con piastrelle in materiale ceramico delle dimensioni di cm. 33x33 circa e colorazione marmorizzata con colore dominante beige:
- nel piccolo bagno presente al piano terreno sono realizzate con piastrelle in monocottura di colore chiaro di dimensioni di cm. 15x15 circa, rivestito con le stesse piastrelle per un'altezza di cm 220 circa;
- I battiscopa sono ovunque in materiale ceramico abbinato alle piastrelle

Gli infissi esterni sono in legno colore naturale di buona qualità, i sistemi di

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

oscuramento sono realizzati con avvolgibili in pvc di colore chiaro; le porte sono in legno a doppio pannello cieco di buona qualità colorazione noce scuro.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con termosifoni. E' presente anche un impianto di condizionamento di parte degli spazi tramite pompa di calore "split".

L'impianto elettrico è ovunque sottotraccia o sottopavimento, le placchette e i pulsanti sono di tipologia pregiata.

E' presente il citofono vocale.

I sanitari dei bagni sono in vetrochina di media qualità di colore bianco, con rubinetterie non dotate di miscelatore monocomando.

L'altezza utile del piano è pari a circa mt. 2,90.

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento

I dati indicati nel verbale di pignoramento, in particolare i dati catastali, sono corretti

5) Utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale

Lo strumento urbanistico comunale prevede la realizzazione di interventi di edilizia abitativa.

6) Analisi di conformità del fabbricato rispetto al quadro autorizzativo in essere

- DOCUMENTAZIONE AUTORIZZATIVA DI RIFERIMENTO

Presso il Comune di Iglesias è stata reperita la seguente documentazione di riferimento:

- Licenza Edilizia n.8 del 02/03/70 rilasciata alla società COS-ED-

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

ASS per l'edificazione di un fabbricato per civile abitazione già approvato in precedenza a in data 23.06.69

- Certificato di abitabilità rilasciato alla società COS-ED-ASS dal Sindaco del Comune di Iglesias in data 30.10.72.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la presenza delle seguenti irregolarità rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia di cui sopra:

2) Presenza di una porta interna non presente negli elaborati del progetto di riferimento.

La Legge 47/85 con le successive modifiche ed integrazioni prevede all'Art.40 che:

- (comma 5): le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa;

- (comma 6): nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV delle presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Gli abusi rilevati e descritti in precedenza non sono stati sanati ma risultano sanabili in virtù del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 47/85 e successive

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

modificazioni. Si procede, pertanto, alla quantificazione degli oneri di sanatoria con riferimento alla L. 326/03:

Determinazione degli oneri di sanatoria degli abusi riscontrati:

Trattasi di opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, sanzionate con spese oblatorie di €. 516,00.

Aggiungendo a tale importo gli oneri relativi all'incarico a professionista abilitato per l'espletamento della pratica di condono relativa, quantificabili in €. 2.000,00 si perviene ad un importo complessivo da portare in detrazione al valore di mercato determinato pari a €. 2.516,00.

Presso il Comune di Iglesias non è presente alcuna domanda di condono.

7) Possibilità di vendere in più lotti

A parere dello scrivente non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti in quanto la destinazione d'uso degli ambienti e le dimensioni dell'unità immobiliare non consentono un frazionamento economicamente sostenibile dello stesso.

8) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota indicare i nominativi dei proprietari delle altre quote

Dalla relazione nortarile si evince che gli intestatari dell'immobile sono:

********** - usufrutto per 1/2;

********** - nuda proprietà; - usufrutto per 1/2.

Dalla visura storica catastale si evince che con atto pubblico del 13.05.2009 a rogito del notaio Dott. Enrico Ricetto rep. 36838, nota n. 12419.2/2009 in atti dal 09/06/2009 , quindi in data successiva a quella del pignoramento, l'esecutato ********** ha effettuato cessione gratuita della propria quota di usufrutto a favore della coniuge ********** che pertanto, dalla stessa data, risulta

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

usufruttuario per intero.

9) Accertare se l'immobile sia libero o occupato

L'immobile è occupato dall'usufruttuaria ********** che esercita nello stesso attività professionale.

11) Indicare l'esistenza di vincoli sull'immobile

Non risulta l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

12) Indicare l'esistenza di diritti demaniali

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici a carico dell'immobile pignorato.

13) Determinazione del valore dell'immobile

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, lo scrivente ritiene che il criterio di stima più idoneo al fine della determinazione del giusto valore dei beni immobili dei quali si è riferito nei punti che precedono, sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e produttive similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per la tecnologia costruttiva, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado di utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato in riferimento a

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

trattative non perfezionatesi al momento della stima. Il sottoscritto ha rivolto, quindi, le indagini di mercato per il reperimento di valori di mercato per beni similari, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta.

Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, uffici tecnici, operatori immobiliari, anche via Internet.

Per quanto concerne i fabbricati, il mercato edilizio fa universalmente riferimento, quale parametro unitario di valutazione, al metro quadrato di superficie commerciale, ottenuta dalla somma della superficie lorda coperta dell'unità immobiliare più la superficie ragguagliata (secondo usuali rapporti) degli accessori complementari e delle superfici di uso comune.

Delle stesse si da ora il risultato per l'immobile da valutare.

In relazione al metodo di stima utilizzato, si ritiene opportuno evidenziare che, fase fondamentale della formulazione della stima è rappresentata dall'inserimento del valore del parametro di valutazione unitario tra la scala di valori riscontrati nel mercato, tenuto debito conto, nelle proporzioni stabilite dalla dottrina estimativa, dell'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, delle dimensioni dell'immobile stesso, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre relativamente a zone insediative omogenee. Nel seguito verrà indicato il valore unitario che, mediamente, può riferirsi ai singoli beni da valutare.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene viene ottenuta tramite la

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

moltiplicazione delle superfici lorde per dei coefficienti correttivi che tengono conto della destinazione d'uso della porzione di immobile nonché delle pertinenze dello stesso.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 76,36 mq

STIMA

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno portato ad una definizione del prezzo del mq commerciale edificato, relativamente a beni caratteristiche omogenee con quello oggetto della presente stima, di:

€./mq. 1150

ne consegue il valore:

Superficie Commerciale mq 76,36 mq

Valore di superficie risultante: €. 87.814,00

Determinazione del deprezzamento per presenza opere abusive:

Il deprezzamento stimato conseguente alla presenza di abusi edilizi, per quanto illustrato nei punti precedenti è valutato in €. 2.516,00

il valore di stima dell'immobile, ammonterà, pertanto a:

€. 87.814,00 - €. 2.516,00 = € 85.298,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI USUFRUTTO:

Viene determinato sulla base della tabella utilizzata ai fini fiscali per il calcolo delle imposte sul trasferimento della nuda proprietà (Tabella del valore comparativo usufrutto nuda proprietà rapportata al nuovo tasso legale del 1%, in vigore dal 1/1/2010) secondo la formula:

Valore dell'usufrutto= Valore Piena Proprietà x Valore tasso legale x Valore Coefficiente, nel caso specifico:

età usufruttuario anni 61-63

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

coefficiente 55

tasso legale 1%

Valore usufrutto €. 46.913,90

Quota di spettanza 50%

Valore quota parte spettanza usufrutto: €. 23.456,95

Arrotondate a €. 23.500,00

(leggonsi Euro ventitre mila cinquecento/00)

Immobile 5: ***Diritto di usufrutto per la quota di ½ dell'Appartamento (nat. A2) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale 360, sub.22, sezione L;***

2) Descrizione dell'Immobile pignorato

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile consiste in un appartamento sito in Iglesias, nella via Garibaldi al civico 61, il palazzo è molto alto (circa 10 piani), piastrellato esternamente con piastrelle colore azzurro, è situato in zona centrale a Iglesias e ospita appartamenti ad uso ufficio e ad uso abitativo. . L'edificazione del fabbricato risale ai primi anni '70, tuttavia lo stabile è in ottime condizioni. Lo stabile è dotato di doppio ascensore.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 132,52 mq.

L'edificazione del fabbricato risale ai primi anni '70, tuttavia lo stabile è in ottime condizioni. L'appartamento di cui trattasi è situato al piano quinto.

CONDIZIONI GENERALI - ARTICOLAZIONE FUNZIONALE

Dal portoncino di ingresso, sito al quinto piano del fabbricato, si accede a un ampio ingresso e quindi ad un corridoio sul quale si affacciano n.5 stanze

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

da lavoro, un ripostiglio e un bagno.

DESCRIZIONE DELLE RIFINITURE EDILIZIE:

I muri sono ovunque allisciati di colore bianco.

Le condizioni generali sono buone, non sono visibile tracce di infiltrazione di umidità in nessun ambiente interno all'abitazione.

Le piastrellatura sono parzialmente in piastrelle ceramiche di colore neutro chiaro dimensioni cm 33x33 circa, tranne due stanze che risultano rivestite in parquet.

Nel bagno i pavimenti sono realizzati con piastrelle in monocottura di colore chiaro di dimensioni di cm. 20x20 circa, e le pareti sono rivestite con le stesse piastrelle per un'altezza di cm 200 circa;

I battiscopa sono ovunque in materiale ceramico abbinato alle piastrelle

Gli infissi esterni sono in legno colore naturale di buona qualità, i sistemi di oscuramento sono realizzati con avvolgibili in pvc di colore chiaro; le porte sono in legno a doppio pannello cieco di buona qualità colorazione noce scuro.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con termosifoni. E' presente anche un impianto di condizionamento di parte degli spazi tramite pompa di calore "split".

L'impianto elettrico è ovunque sottotraccia o sottopavimento, le placchette sono colore alluminio di qualità mediocre.

I sanitari dei bagni sono in vetrochina di media qualità di colore bianco, con rubinetterie non dotate di miscelatore monocomando.

L'altezza utile del piano è pari a circa mt. 2,90.

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e

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

quella del pignoramento

I dati indicati nel verbale di pignoramento, in particolare i dati catastali, sono corretti

5) Utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale

Lo strumento urbanistico comunale prevede la realizzazione di interventi di edilizia abitativa.

6) Analisi di conformità del fabbricato rispetto al quadro autorizzativo in essere

- DOCUMENTAZIONE AUTORIZZATIVA DI RIFERIMENTO

Presso il Comune di Iglesias è stata reperita la seguente documentazione di riferimento:

- Licenza Edilizia n.8 del 02/03/70 rilasciata alla società COS-ED-ASS per l'edificazione di un fabbricato per civile abitazione già approvato in precedenza a in data 23.06.69
- Certificato di abitabilità rilasciato alla società COS-ED-ASS dal Sindaco del Comune di Iglesias in data 30.10.72.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la presenza delle seguenti irregolarità rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia di cui sopra:

3) Destinazione d'uso ufficio differente rispetto a quella di progetto (abitativa).

La Legge 47/85 con le successive modifiche ed integrazioni prevede all'Art.40 che:

- *(comma 5): le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si*

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

applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa;

- (comma 6): nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV delle presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Gli abusi rilevati e descritti in precedenza non sono stati sanati ma risultano sanabili in virtù del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 47/85 e successive modificazioni. Si procede, pertanto, alla quantificazione degli oneri di sanatoria con riferimento alla L. 326/03:

Determinazione degli oneri di sanatoria degli abusi riscontrati:

Trattasi di opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, sanzionate con spese oblatorie di €. 516,00.

Aggiungendo a tale importo gli oneri relativi all'incarico a professionista abilitato per l'espletamento della pratica di condono relativa, quantificabili in €. 2.000,00 si perviene ad un importo complessivo da portare in detrazione al valore di mercato determinato pari a €. 2.516,00.

Presso il Comune di Iglesias non è presente alcuna domanda di condono.

7) Possibilità di vendere in più lotti

A parere dello scrivente non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti in quanto la destinazione d'uso degli ambienti e le dimensioni dell'unità

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

immobiliare non consentono un frazionamento economicamente sostenibile dello stesso.

8) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota indicare i nominativi dei proprietari delle altre quote

Dalla relazione nortarile si evince che gli intestatari dell'immobile sono:

********** - 1/2 usufrutto (separazione dei beni);

**********-1/2 usufrutto (separazione dei beni);

********** - intero nuda proprietà (celibe);

Dalla visura storica catastale si evince che con atto pubblico del 13.05.2009 a rogito del notaio Dott. Enrico Ricetto rep. 36838, nota n. 12419.2/2009 in atti dal 09/06/2009 , quindi in data successiva a quella del pignoramento, l'esecutato **********ha effettuato cessione gratuita della propria quota di usufrutto a favore della coniuge ********** che pertanto, dalla stessa data, risulta usufruttuario per intero.

9) Accertare se l'immobile sia libero o occupato

L'immobile è affittato ad uso studio notarile dalla data del 1 aprile 2005, con primo rinnovo dopo 4 anni, successivo dopo due anni quindi con scadenza 31 marzo 2011 e, in caso di mancata disdetta, con rinnovo tacito annuale. La disdetta del contratto deve essere effettuata con anticipo di almeno 4 mesi. Il contratto è regolarmente registrato all'Ufficio del registro di Iglesias in data 14 aprile 2005 al n. 710/3

11) Indicare l'esistenza di vincoli sull'immobile

Non risulta l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

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

12) Indicare l'esistenza di diritti demaniali

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici a carico dell'immobile pignorato.

13) Determinazione del valore dell'immobile

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, lo scrivente ritiene che il criterio di stima più idoneo al fine della determinazione del giusto valore dei beni immobili dei quali si è riferito nei punti che precedono, sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e produttive similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per la tecnologia costruttiva, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado di utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato in riferimento a trattative non perfezionatesi al momento della stima. Il sottoscritto ha rivolto, quindi, le indagini di mercato per il reperimento di valori di mercato per beni similari, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta.

Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, uffici tecnici, operatori immobiliari, anche via Internet.

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

Per quanto concerne i fabbricati, il mercato edilizio fa universalmente riferimento, quale parametro unitario di valutazione, al metro quadrato di superficie commerciale, ottenuta dalla somma della superficie lorda coperta dell'unità immobiliare più la superficie ragguagliata (secondo usuali rapporti) degli accessori complementari e delle superfici di uso comune.

Delle stesse si da ora il risultato per l'immobile da valutare.

In relazione al metodo di stima utilizzato, si ritiene opportuno evidenziare che, fase fondamentale della formulazione della stima è rappresentata dall'inserimento del valore del parametro di valutazione unitario tra la scala di valori riscontrati nel mercato, tenuto debito conto, nelle proporzioni stabilite dalla dottrina estimativa, dell'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, delle dimensioni dell'immobile stesso, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre relativamente a zone insediative omogenee. Nel seguito verrà indicato il valore unitario che, mediamente, può riferirsi ai singoli beni da valutare.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene viene ottenuta tramite la moltiplicazione delle superfici lorde per dei coefficienti correttivi che tengono conto della destinazione d'uso della porzione di immobile nonché delle pertinenze dello stesso.

SUPERFICI

Superficie coperta 128,00 mq

Superficie balconi 15,08 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Superficie coperta 100,00 %

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

Superficie balconi 30,00 %

SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Superficie coperta 128,00 mq

Superficie balconi 4,52 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 132,52 mq

STIMA

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno portato ad una definizione del prezzo del mq commerciale edificato, relativamente a beni caratteristiche omogenee con quello oggetto della presente stima, di:

€./mq. 1050

ne consegue il valore:

Superficie Commerciale mq 132,524

Valore di superficie risultante: €. 139.150,20

Determinazione del deprezzamento per presenza opere abusive:

Il deprezzamento stimato conseguente alla presenza di abusi edilizi, per quanto illustrato nei punti precedenti è valutato in

Deprezzamento opere abusive €. 2.516,00

il valore di stima dell'immobile, ammonterà, pertanto a:

€. 139.150,20 - €. 2.516,00 = €. 136.634,20

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI USUFRUTTO:

Viene determinato sulla base della tabella utilizzata ai fini fiscali per il calcolo delle imposte sul trasferimento della nuda proprietà (Tabella del valore comparativo usufrutto nuda proprietà rapportata al nuovo tasso legale del 1%, in vigore dal 1/1/2010) secondo la formula:

Valore dell'usufrutto= Valore Piena Proprietà x Valore tasso legale x

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

Valore Coefficiente, nel caso specifico:

età usufruttuario anni 61-63

coefficiente 55

tasso legale 1%

Valore usufrutto €. 75.148,81

Quota di spettanza 50%

Valore quota parte spettanza usufrutto: €. 37.574,41

Arrotondate a €. 37.600,00

(leggonsi Euro trentasettemila seicento/00)

Immobile 6: ***Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 dell'Appartamento (nat. A2) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale 360, sub 35, sezione L;***

2) Descrizione dell'Immobile pignorato

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile consiste in un appartamento sito in Iglesias, nella via Garibaldi al civico 61, il palazzo è molto alto (circa 10 piani), piastrellato esternamente con piastrelle colore azzurro, è situato in zona centrale a Iglesias e ospita appartamenti ad uso ufficio e ad uso abitativo. . L'edificazione del fabbricato risale ai primi anni '70, tuttavia lo stabile è in ottime condizioni. Lo stabile è dotato di doppio ascensore.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 177,55 mq.

L'appartamento di cui trattasi è situato al piano decimo.

CONDIZIONI GENERALI - ARTICOLAZIONE FUNZIONALE

Dal portoncino di ingresso, sito al decimo piano del fabbricato, si accede

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

a un ampio ingresso in comunicazione col salone-studio e col corridoio dorsale dell'appartamento dal quale sono accessibili quattro stanze da letto, due bagni, un ripostiglio e la cucina.

L'appartamento è molto panoramico.

DESCRIZIONE DELLE RIFINITURE EDILIZIE:

I muri sono ovunque allisciati di colore bianco.

Le condizioni generali sono buone, ad eccezione di visibili tracce di infiltrazione di umidità nel soffitto di vari ambienti dell'abitazione.

Le pavimentazioni sono generalmente in parquet ad eccezione dei bagni e della cucina e ripostiglio che sono piastrellati con piastrelle ceramiche di colore neutro chiaro dimensioni cm 33x33 circa.

Parte delle pareti della cucina soino rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza di cm. 200.

I rivestimenti delle pareti dei bagni sono per un altezza di circa 220 cm, in un bagno con piastrelle dimensioni 20x20 cm colore chiaro uniforme, l'altro bagno con l'utilizzo di piastrelle di forma rettangolare di due colori, blue e beige, di buona qualità.

Nel bagno i pavimenti sono realizzati con piastrelle in monocottura di colore chiaro di dimensioni di cm. 20x20 circa, e le pareti sono rivestite con le stesse piastrelle per un'altezza di cm 200 circa;

Il balcone che insiste sulla via garibaldi è piastrellato con piastrelle color marrone-beige sfumato dimensioni cm 20*10 circa.

I battiscopa sono in legno abbinato al parquet.

Gli infissi esterni sono in legno colore naturale di buona qualità dotati di vetrocamera, i sistemi di oscuramento sono realizzati con avvolgibili in pvc di

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

colore chiaro; le porte sono in legno a doppio pannello cieco di buona qualità colorazione noce scuro.

La chiusura del balcone in prossimità della cucina è realizzata con vetrate e struttura in alluminio laccato chiaro.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con termosifoni. E' presente anche un impianto di condizionamento di parte degli spazi tramite pompa di calore "split".

E' presente una caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria ubicata del balcone chiuso in prossimità della cucina e nello stesso vano un serbatoio di riserva dell'acqua potabile.

L'impianto elettrico è ovunque sottotraccia o sottopavimento, le placchette sono colore legno scuro di qualità pregiata serie "Living" BTicino.

I sanitari dei bagni sono in vetrochina di buona qualità di colore bianco, con rubinetterie sono dotate di miscelatore monocomando; uno dei bagni è dotato di doccia, l'altro dispone di una vasca ad angolo con idromassaggio.

L'altezza utile del piano è pari a circa mt. 2,90.

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento

I dati indicati nel verbale di pignoramento, in particolare i dati catastali, sono corretti

5) Utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale

Lo strumento urbanistico comunale prevede la realizzazione di interventi di edilizia abitativa.

6) Analisi di conformità del fabbricato rispetto al quadro autorizzativo in essere

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

- DOCUMENTAZIONE AUTORIZZATIVA DI RIFERIMENTO

Presso il Comune di Iglesias è stata reperita la seguente documentazione di riferimento:

- Licenza Edilizia n.8 del 02/03/70 rilasciata alla società COS-ED-ASS per l'edificazione di un fabbricato per civile abitazione già approvato in precedenza a in data 23.06.69
- Certificato di abitabilità rilasciato alla società COS-ED-ASS dal Sindaco del Comune di Iglesias in data 30.10.72.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la presenza delle seguenti irregolarità rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia di cui sopra:

4) Chiusura di un balcone con vetrate in prossimità della cucina, per una superficie di circa 5,6 mq.;
5) Diversa disposizione delle tramezzature interne in prossimità del termine del corridoio.

La Legge 47/85 con le successive modifiche ed integrazioni prevede all'Art.40 che:

- *(comma 5): le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa;*
- *(comma 6): nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV delle presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può*

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

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

Gli abusi rilevati e descritti in precedenza non sono stati sanati ma risultano sanabili in virtù del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 47/85 e successive modificazioni. Si procede, pertanto, alla quantificazione degli oneri di sanatoria con riferimento alla L. 326/03:

Determinazione degli oneri di sanatoria degli abusi riscontrati:

In riferimento ai punti 1) e 2) trattasi di "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici", sanzionati ai sensi della legge 24 novembre 2003, n. 326, con un importo relativo all'oblazione di €./mq 100,00 per immobili residenziali e con €./mq. 55,00 quale comuni con popolazione dai 10.001 ai 100.000 abitanti.

Considerato che la superficie abusiva realizzata è pari a mq. 5,6 mq circa, l'ammontare delle spese oblatorie e concessorie è determinato in:

mq. 5,6 * (100,00 + 55,00) €./mq = €. 868,00

Per quanto concerne la diversa disposizione di qualche tramezzo, trattasi di opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, sanzionate con spese oblatorie di €. 516,00.

Aggiungendo a tale importo gli oneri relativi all'incarico a professionista abilitato per l'espletamento della pratica di condono relativa, quantificabili in €. 2.000,00 si perviene ad un importo complessivo da portare in detrazione al valore di mercato determinato pari a €. 3.384,00.

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

Presso il Comune di Iglesias non è presente alcuna domanda di condono.

7) Possibilità di vendere in più lotti

A parere dello scrivente non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti in quanto la destinazione d'uso degli ambienti e le dimensioni dell'unità immobiliare non consentono un frazionamento economicamente sostenibile dello stesso.

8) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota indicare i nominativi dei proprietari delle altre quote

Dalla relazione nortarile si evince che gli intestatari dell'immobile sono:

********** - usufrutto per intero in regime di separazione dei beni con **********;

********** - nuda proprietà per intero in regime di separazione dei beni con **********.

In fase di sopralluogo l'esecutato ha dichiarato di aver effettuato nell'aprile 2009 rinuncia all'usufrutto con atto pubblico, quindi in data successiva al verbale di pignoramento.

Dalla visura storica catastale si evince che con atto pubblico del 13.05.2009 a rogito del notaio in Iglesias Dott. Enrico Ricetto rep. 36838, nota n. 12419.1/2009 in atti dal 09/06/2009 , quindi in data successiva a quella del pignoramento, l'esecutato ********** ha effettuato cessione gratuita della propria quota di usufrutto a favore della coniuge ********** che pertanto, dalla stessa data, risulta proprietaria per intero.

9) Accertare se l'immobile sia libero o occupato

L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutato ********** il quale, ha dichiarato di non essere residente e non abitare più nell'immobile in

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

questione da oltre un anno e di risiedere in Iglesias, nella via Matteotti n.70.

11) Indicare l'esistenza di vincoli sull'immobile

Non risulta l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

12) Indicare l'esistenza di diritti demaniali

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici a carico dell'immobile pignorato.

13) Determinazione del valore dell'immobile

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, lo scrivente ritiene che il criterio di stima più idoneo al fine della determinazione del giusto valore dei beni immobili dei quali si è riferito nei punti che precedono, sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e produttive similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per la tecnologia costruttiva, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado di utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato in riferimento a trattative non perfezionatesi al momento della stima. Il sottoscritto ha rivolto, quindi, le indagini di mercato per il reperimento di valori di mercato per beni similari, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di

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

concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta.

Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, uffici tecnici, operatori immobiliari, anche via Internet.

Per quanto concerne i fabbricati, il mercato edilizio fa universalmente riferimento, quale parametro unitario di valutazione, al metro quadrato di superficie commerciale, ottenuta dalla somma della superficie lorda coperta dell'unità immobiliare più la superficie ragguagliata (secondo usuali rapporti) degli accessori complementari e delle superfici di uso comune.

Delle stesse si da ora il risultato per l'immobile da valutare.

In relazione al metodo di stima utilizzato, si ritiene opportuno evidenziare che, fase fondamentale della formulazione della stima è rappresentata dall'inserimento del valore del parametro di valutazione unitario tra la scala di valori riscontrati nel mercato, tenuto debito conto, nelle proporzioni stabilite dalla dottrina estimativa, dell'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, delle dimensioni dell'immobile stesso, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre relativamente a zone insediative omogenee. Nel seguito verrà indicato il valore unitario che, mediamente, può riferirsi ai singoli beni da valutare.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene viene ottenuta tramite la moltiplicazione delle superfici lorde per dei coefficienti correttivi che tengono conto della destinazione d'uso della porzione di immobile nonché delle pertinenze dello stesso.

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

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICI

Superficie coperta 170,73 mq

Superficie balcone chiuso 5,60 mq

Superficie balconi scoperti 7,80 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Superficie coperta 100,00 %

Superficie balcone chiuso 80,00 %

Superficie balconi scoperti 30,00 %

SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Superficie coperta 170,73 mq

Superficie balcone chiuso 4,48 mq

Superficie balconi scoperti 2,34 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 177,55 mq

STIMA

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno portato ad una definizione del prezzo del mq commerciale edificato, relativamente a beni caratteristiche omogenee con quello oggetto della presente stima, di:

: €./mq. 1050

ne consegue il valore:

Superficie Commerciale mq 177,55

Valore di superficie risultante: €. 191.754,00

Determinazione del deprezzamento per presenza opere abusive:

Il deprezzamento stimato conseguente alla presenza di abusi edilizi, per quanto illustrato nei punti precedenti è valutato in

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

Deprezzamento opere abusive €. 3.384,00

il valore di stima dell'immobile, ammonterà, pertanto a:

€. 191.754,00 - €. 3.384,00 = €. 188.370,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI USUFRUTTO:

Viene determinate sulla base della tabella utilizzata ai fini fiscali per il calcolo delle imposte sul trasferimento della nuda proprietà (Tabella del valore comparativo usufrutto nuda proprietà rapportata al nuovo tasso legale del 1%, in vigore dal 1/1/2010) secondo la formula:

Valore dell'usufrutto= Valore Piena Proprietà x Valore tasso legale x Valore Coefficiente, nel caso specifico:

età usufruttuario anni 61-63

coefficiente 55

tasso legale 1%

Valore usufrutto €. 103.603,50

Quota di spettanza 100%

Valore quota parte spettanza usufrutto: €. 103.603,50

Arrotondate a €. 103.600,00

(leggonsi Euro centotre mila seicento/00)

Immobile 7: ***Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 dell'Autorimessa (nat. C6) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale 360, sub 61, sezione L;***

2) Descrizione dell'Immobile pignorato

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Iglesias, nella via

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

Garibaldi al civico 61, il palazzo è molto alto (circa 10 piani), piastrellato esternamente con piastrelle colore azzurro, è situato in zona centrale a Iglesias e ospita appartamenti ad uso ufficio e ad uso abitativo. . L'edificazione del fabbricato risale ai primi anni '70, tuttavia lo stabile è in ottime condizioni.

Il posto auto è accessibile tramite una rampa che insiste sulla via Garibaldi, dotata di sbarra di accesso, ed è ubicato al primo piano.

La superficie del posto auto è pari a circa 12 mq.

La superficie dell'intero spiazzo destinato a parcheggio è rifinita in cemento.

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento

I dati indicati nel verbale di pignoramento, in particolare i dati catastali, sono corretti

5) Utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale

Lo strumento urbanistico comunale prevede la realizzazione di interventi di edilizia abitativa.

6) Analisi di conformità del fabbricato rispetto al quadro autorizzativo in essere

- DOCUMENTAZIONE AUTORIZZATIVA DI RIFERIMENTO

Presso il Comune di Iglesias è stata reperita la seguente documentazione di riferimento:

- Licenza Edilizia n.8 del 02/03/70 rilasciata alla società COS-ED-ASS per l'edificazione di un fabbricato per civile abitazione già approvato in precedenza a in data 23.06.69

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

- Certificato di abitabilità rilasciato alla società COS-ED-ASS dal Sindaco del Comune di Iglesias in data 30.10.72.

7) Possibilità di vendere in più lotti

Il quesito non è attinente

8) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota indicare i nominativi dei proprietari delle altre quote

Dalla relazione notarile si evince che gli intestatari dell'immobile sono:

**********, nato ad Iglesias il 12 ottobre 1950 - usufrutto per intero in regime di separazione dei beni con **********;

**********, nata ad Iglesias il 30 settembre 1952 - nuda proprietà per intero in regime di separazione dei beni con **********.

Dalla visura storica catastale si evince che con atto pubblico del 13.05.2009 a rogito del notaio in Iglesias Dott. Enrico Ricetto rep. 36838, nota n. 12419.1/2009 in atti dal 09/06/2009 , quindi in data successiva a quella del pignoramento, l'esecutato ********** ha effettuato cessione gratuita della propria quota di usufrutto a favore della coniuge ********** che pertanto, dalla stessa data, risulta proprietaria per intero.

9) Accertare se l'immobile sia libero o occupato

Il posto auto è utilizzato dall'esecutato **********.

11) Indicare l'esistenza di vincoli sull'immobile

Non risulta l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

12) Indicare l'esistenza di diritti demaniali

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù

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

pubbliche o usi civici a carico dell'immobile pignorato.

13) Determinazione del valore dell'immobile

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, lo scrivente ritiene che il criterio di stima più idoneo al fine della determinazione del giusto valore dei beni immobili dei quali si è riferito nei punti che precedono, sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e produttive similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per la tecnologia costruttiva, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado di utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato in riferimento a trattative non perfezionatesi al momento della stima. Il sottoscritto ha rivolto, quindi, le indagini di mercato per il reperimento di valori di mercato per beni similari, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta.

Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, uffici tecnici, operatori immobiliari, anche via Internet.

In relazione al metodo di stima utilizzato, si ritiene opportuno evidenziare che, fase fondamentale della formulazione della stima è

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

rappresentata dall'inserimento del valore del parametro di valutazione unitario tra la scala di valori riscontrati nel mercato, tenuto debito conto, nelle proporzioni stabilite dalla dottrina estimativa, dell'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, delle dimensioni dell'immobile stesso, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre relativamente a zone insediative omogenee. Nel seguito verrà indicato il valore unitario che, mediamente, può riferirsi ai singoli beni da valutare.

STIMA

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno portato ad una definizione del valore del posto auto di caratteristiche omogenee pari a:

Valore del posto auto scoperto: €. 10.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI USUFRUTTO:

Viene determinato sulla base della tabella utilizzata ai fini fiscali per il calcolo delle imposte sul trasferimento della nuda proprietà (Tabella del valore comparativo usufrutto nuda proprietà rapportata al nuovo tasso legale del 1%, in vigore dal 1/1/2010) secondo la formula:

Valore dell'usufrutto= Valore Piena Proprietà x Valore tasso legale x Valore Coefficiente, nel caso specifico:

Valore del posto auto scoperto: €. 10.000,00

Determinazione del valore di usufrutto

età usufruttuario anni 61-63

coefficiente 55

tasso legale 1%

Valore usufrutto €. 5.500,00

Quota di spettanza 100%

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

Valore quota parte spettanza usufrutto: €. 5.500,00

(leggonsi Euro cinquemila cinquecento/00)

Immobile 8: ***Diritto di proprietà per la quota di 25/27 dell'appartamento (nat. A4) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 1, mappale 386, sub. 1, sezione G;***

Immobile 9: ***Diritto di proprietà per la quota di 25/27 dell'appartamento (nat. A4) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 1, mappale 386, sub. 2, sezione G;***

2) Descrizione dell'Immobile pignorato

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile consiste in una palazzina articolata in due livelli sita in Iglesias, nella via Pellico con accesso dai numeri civici 26-28.

La palazzina è ubicata in zona centrale, l'edificazione dello stabile è molto datata, senz'altro antecedente il 1967.

Lo stabile si dimostra in precarie condizioni manutentive: i solai, ad eccezione di qualche porzione che è stata sostituita, sono stati soggetti a notevoli infiltrazioni di acqua che ne hanno pregiudicato l'integrità; l'intero stabile necessita di importanti interventi manutentivi (rifacimento solai, impianti, intonaci interni ed esterni, etc,) per ripristinarne la funzionalità.

Le condizioni generali dello stabile e la conseguente necessità di interventi comuni sull'involucro edilizio e quindi sulle murature esterne, il rifacimento del solaio di copertura, sulle colonne montanti, sugli impianti comuni, etc. sconsigliano una vendita per lotti in quanto potenziali acquirenti sarebbero scoraggiati dalle innegabili difficoltà nel trovare l'accordo con

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

l'acquirente dell'altro lotto in termini economici o di tempistica di realizzazione; in tutti i casi ciò rappresenterebbe indubbiamente un motivo di minore appetibilità e quindi deprezzamento dell'immobile. La valutazione dei due immobili verrà quindi effettuata congiuntamente per quanto siano attualmente e potenzialmente anche dal punto di vista funzionale presenti due distinti mappali.

CONDIZIONI GENERALI - ARTICOLAZIONE FUNZIONALE

La distribuzione degli spazi risulta difforme rispetto a quella inserita in catasto risalente a una modifica introdotta del 1998.

All'interno dell'appartamento risultano evidenti interventi di ristrutturazione, per quanto non portata compiutamente a termine quali il rifacimento parziale del solaio divisorio con l'appartamento sito al piano primo e la parzialmente diversa disposizione dei tramezzi.

Attualmente la disposizione degli spazi al piano terreno, considerata la forma "allungata" dell'immobile presenta una camera di ingresso dalla quale ha inizio un lungo corridoio sul quale si affacciano tre altre camere, un bagno e un ripostiglio. E' presente un accesso sul camminamento laterale e uno diretto sul cortile nel retro.

Al piano primo, accessibile da una scala sita nel cortile retrostante, sono attualmente presenti due ampi vani al rustico in quanto le tramezzature preesistenti sono state demolite in attesa di una ristrutturazione.

DESCRIZIONE DELLE RIFINITURE EDILIZIE:

Come accennato in precedenza l'immobile si trova, dal punto di vista effettivo, in corso di ristrutturazione e parziale rifacimento di componenti strutturali, pertanto le rifiniture attuali non sono indicative ai fini della

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

determinazione del valore di mercato del bene. Sono senz'altro da realizzare tramezzature, pavimenti e ingenti parti di intonacature interne e quindi tinteggiature, sono da rifare gli impianti elettrici, gli infissi etc.

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento

I dati indicati nel verbale di pignoramento, in particolare i dati catastali, sono corretti

5) Utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale

Lo strumento urbanistico comunale prevede la realizzazione di interventi di edilizia abitativa.

6) Analisi di conformità del fabbricato rispetto al quadro autorizzativo in essere

- DOCUMENTAZIONE AUTORIZZATIVA DI RIFERIMENTO

Presso il Comune di Iglesias non è stato possibile reperire alcuna documentazione di riferimento.

L'esecutato ha fornito il seguente documento:

- Certificato di inagibilità n. 47 del 1 ottobre 2003 rilasciato allo stesso esecutato ********** a fronte di sua specifica richiesta presentata in data 25.09.2003.

- ACCERTAMENTO DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

Considerato lo stato dell'immobile, che attualmente si trova in buona parte del suo sviluppo "al rustico" con, ad esempio, tramezzature quasi interamente demolite al piano primo, risulta evidente che non ha senso parlare allo stato attuale di abusi edilizi. L'acquirente dell'immobile sarà necessariamente tenuto alla ricostruzione di diverse porzioni dell'edificio per

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

i quali interventi dovrà effettuare le necessarie comunicazioni di Legge o ottenere eventualmente le relative autorizzazioni.

7) Possibilità di vendere in più lotti

Come indicato nei punti precedenti a parere dello scrivente non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti bensì risulta consigliabile un accorpamento dei due mappali in un unico lotto.

8) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota indicare i nominativi dei proprietari delle altre quote

Dalla relazione nortarile si evince che gli intestatari dell'immobile sono:

********** - proprietà per 25/27;

********** - proprietà per 2/27

9) Accertare se l'immobile sia libero o occupato

L'immobile è libero.

11) Indicare l'esistenza di vincoli sull'immobile

Non risulta l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

12) Indicare l'esistenza di diritti demaniali

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici a carico dell'immobile pignorato.

13) Determinazione del valore dell'immobile

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, lo scrivente ritiene che il criterio di stima più idoneo al fine della determinazione del giusto valore dei beni immobili dei quali si è riferito nei punti che precedono,

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

sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e produttive similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per la tecnologia costruttiva, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado di utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato in riferimento a trattative non perfezionatesi al momento della stima. Il sottoscritto ha rivolto, quindi, le indagini di mercato per il reperimento di valori di mercato per beni similari, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta.

Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, uffici tecnici, operatori immobiliari, anche via Internet.

Per quanto concerne i fabbricati, il mercato edilizio fa universalmente riferimento, quale parametro unitario di valutazione, al metro quadrato di superficie commerciale, ottenuta dalla somma della superficie lorda coperta dell'unità immobiliare più la superficie ragguagliata (secondo usuali rapporti) degli accessori complementari e delle superfici di uso comune.

Delle stesse si da ora il risultato per l'immobile da valutare.

In relazione al metodo di stima utilizzato, si ritiene opportuno evidenziare che, fase fondamentale della formulazione della stima è

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

rappresentata dall'inserimento del valore del parametro di valutazione unitario tra la scala di valori riscontrati nel mercato, tenuto debito conto, nelle proporzioni stabilite dalla dottrina estimativa, dell'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, delle dimensioni dell'immobile stesso, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre relativamente a zone insediative omogenee. Nel seguito verrà indicato il valore unitario che, mediamente, può riferirsi ai singoli beni da valutare.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene viene ottenuta tramite la moltiplicazione delle superfici lorde per dei coefficienti correttivi che tengono conto della destinazione d'uso della porzione di immobile nonché delle pertinenze dello stesso.

Viene valutata anche la superficie potenziale del balcone originariamente prospiciente la via Pellico, attualmente crollato o rimosso.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICI

Superficie coperta (p.t.+1°p.) 168,64 mq

Superficie camminamento accesso cortile posteriore 26,11 mq

Superficie Cortile posteriore 9,72 mq

Terrazza 1°p 19,00 mq

Balcone 1°p 1,30 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Superficie coperta (p.t.+1°p.) 100,00 %

Superficie camminamento accesso cortile posteriore 20,00 %

Superficie Cortile posteriore 20,00 %

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

Terrazza 10,00 %

Balcone 5,00 %

SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Superficie coperta (p.t.+1°p.) 168,64 mq

Superficie camminamento accesso cortile posteriore 5,22 mq

Superficie Cortile posteriore 1,94 mq

Terrazza 1,90 mq

Balcone 0,07 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 177,77 mq

STIMA

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno portato ad una definizione del prezzo del mq commerciale edificato, relativamente a beni caratteristiche omogenee con quello oggetto della presente stima, di:

€./mq. 490, ne consegue il valore:

€. 87.107,79

Quota di spettanza: 25/27

Valore di spettanza della quota parte dell'immobile oggetto di pignoramento: €. 80.655,36

Arrotondate a €. 80.700,00

(leggonsi Euro ottantamila settecento)

Immobile 10: **Diritto di proprietà per la quota di 1/2 dell'appartamento (nat. A3) sito in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale 179, sub. 6,** ***sezione L;***

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE DI ZONA

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

L'immobile consiste in un appartamento sito in Iglesias, al terzo e ultimo piano di uno stabile nella via Crocifisso al civico 3.

La zona è molto centrale, proprio a ridosso della Piazza Sella.

L'edificazione dello stabile è molto datata, anche se dalle informazioni reperite presso il comune di Iglesias non è stato possibile risalire al progetto originario e quindi alla data presunta di edificazione, considerate la tipologia può stimarsi sia stato edificato nei primi anni 70.

Lo stabile si presenta esternamente rivestito con elementi in biancone tirreno, le pareti laterali quando non in aderenza con gli altri fabbricati sono di colorazione terra chiara.

Lo stabile non è dotato di ascensore.

CONDIZIONI GENERALI - ARTICOLAZIONE FUNZIONALE

Dal portoncino di ingresso, sito al terzo piano, si accede all'ingresso-disimpegno, sul quale si affacciano la "zona giorno", con un ampio soggiorno-cucina di circa 20 mq. prospiciente la via Crocifisso e un bagno, e la "zona notte", nella quale sono presenti due stanze da letto, delle quali una doppia e una singola, un ripostiglio e un bagno.

Dal disimpegno di ingresso è possibile accede ad un ampia terrazza di oltre 20 mq. sulla quale si affaccia la finestra della camera da letto doppia.

Dal soggiorno cucina è possibile accedere a un balcone che si affaccia sulla via del Crocifisso.

L'altezza utile del piano è pari a mt. 3,00.

DESCRIZIONE DELLE RIFINITURE EDILIZIE:

I muri sono ovunque allisciati di colore bianco.

Le condizioni generali sono buone, ad eccezione di visibili tracce di

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

infiltrazione di umidità nel soffitto di vari ambienti dell'abitazione, imputabili presumibilmente a difetti di impermeabilizzazione della copertura soprastante.

Le pavimentazioni sono ovunque realizzate con piastrelle in materiale ceramico con motivo fantasia e dominante rosa dimensioni cm 33x33 circa.

Parte delle pareti della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche con effetto 10*10 cm per un'altezza di cm. 270 circa.

I rivestimenti delle pareti dei bagni sono:

bagno zona giorno per un altezza di circa 220 cm, con piastrelle dimensioni 20x20 cm colore abbinato al pavimento;

bagno zona notte: con l'utilizzo di piastrelle di forma rettangolare 20x35 anche in questo caso con tipologia abbinata al pavimento.

L'ampia terrazza è piastrellata con piastrelle color terra di dimensioni cm 33*33 circa.

I battiscopa sono ovunque in materiale ceramico abbinato alle piastrelle.

Gli infissi esterni sono in legno colore naturale di buona qualità dotati di vetrocamera, i sistemi di oscuramento sono realizzati sul fronte prospiciente la via Crocifisso con avvolgibili in pvc di colore chiaro, lungo gli altri lati con persiane.; le porte sono in legno tamburato a doppio pannello cieco di media qualità colorazione noce.

E' presente un impianto di riscaldamento-condizionamento di parte degli spazi tramite pompa di calore "split".

E' presente uno scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è ovunque sottotraccia o sottopavimento, le

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

placchette sono di bassa qualità.

I sanitari dei bagni sono in vetrochina di buona qualità di colore bianco, con rubinetterie dotate di miscelatore monocomando.

L'altezza utile del piano è pari a circa mt. 3,00.

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento

I dati indicati nel verbale di pignoramento, in particolare i dati catastali, sono corretti

5) Utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale

Lo strumento urbanistico comunale prevede la realizzazione di interventi di edilizia abitativa.

6) Analisi di conformità del fabbricato rispetto al quadro autorizzativo in essere

- DOCUMENTAZIONE AUTORIZZATIVA DI RIFERIMENTO
- Nulla Osta alla realizzazione di interventi di modifica Edilizia del 25/05/61 rilasciata dal Sindaco del Comune di Iglesias al Sig. **********; tale intervento di modifica comprendeva la sopraelevazione di un piano dell'edificio.

Presso l'N.C.E.U. sono state reperite due planimetrie dell'immobile, una risalente al 1996, quale accatastamento di nuova costruzione e una di modifica risalente al 2001, il che farebbe presumere che l'accatastamento del 2001 faccia riferimento ad una situazione modificata (probabilmente a seguito di una ristrutturazione) rispetto a quella originaria e non denunciata presso il Comune di Iglesias.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

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

Per quanto premesso nel punto precedente il sopralluogo effettuato ha evidenziato la presenza delle seguenti irregolarità rispetto alla planimetria introdotta presso il N.C.E.U. nel 1996, più nel dettaglio:

- Diversa disposizione delle tramezzature interne

La Legge 47/85 con le successive modifiche ed integrazioni prevede all'Art.40 che:

- *(comma 5): le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa;*
- *(comma 6): nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV delle presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

Gli abusi rilevati e descritti in precedenza non sono stati sanati ma risultano sanabili in virtù del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 47/85 e successive modificazioni. Si procede, pertanto, alla quantificazione degli oneri di sanatoria con riferimento alla L. 326/03:

Determinazione degli oneri di sanatoria degli abusi riscontrati:

Per quanto concerne la diversa disposizione delle tramezzature, trattasi di opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, sanzionate con spese oblatorie di €. 516,00.

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

Aggiungendo a tale importo gli oneri relativi all'incarico a professionista abilitato per l'espletamento della pratica di condono relativa, quantificabili in €. 2.000,00 si perviene ad un importo complessivo da portare in detrazione al valore di mercato determinato pari a €. 2.516,00.

Presso il Comune di Iglesias non è presente alcuna domanda di condono.

7) Possibilità di vendere in più lotti

A parere dello scrivente non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti in quanto la destinazione d'uso degli ambienti e le dimensioni dell'unità immobiliare non consentono un frazionamento economicamente sostenibile dello stesso.

8) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota indicare i nominativi dei proprietari delle altre quote

Dalla relazione nortarile si evince che gli intestatari dell'immobile sono:

********** - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

********** - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

9) Accertare se l'immobile sia libero o occupato

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla coniuge ********** che nello stesso risiedono.

11) Indicare l'esistenza di vincoli sull'immobile

Non risulta l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

12) Indicare l'esistenza di diritti demaniali

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici a carico dell'immobile pignorato.

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

13) Determinazione del valore dell'immobile

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, lo scrivente ritiene che il criterio di stima più idoneo al fine della determinazione del giusto valore dei beni immobili dei quali si è riferito nei punti che precedono, sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e produttive similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per la tecnologia costruttiva, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado di utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato in riferimento a trattative non perfezionatesi al momento della stima. Il sottoscritto ha rivolto, quindi, le indagini di mercato per il reperimento di valori di mercato per beni similari, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta.

Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, uffici tecnici, operatori immobiliari, anche via Internet.

Per quanto concerne i fabbricati, il mercato edilizio fa universalmente riferimento, quale parametro unitario di valutazione, al metro quadrato di superficie commerciale, ottenuta dalla somma della superficie lorda coperta

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

dell'unità immobiliare più la superficie ragguagliata (secondo usuali rapporti) degli accessori complementari e delle superfici di uso comune.

Delle stesse si da ora il risultato per l'immobile da valutare.

In relazione al metodo di stima utilizzato, si ritiene opportuno evidenziare che, fase fondamentale della formulazione della stima è rappresentata dall'inserimento del valore del parametro di valutazione unitario tra la scala di valori riscontrati nel mercato, tenuto debito conto, nelle proporzioni stabilite dalla dottrina estimativa, dell'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, delle dimensioni dell'immobile stesso, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre relativamente a zone insediative omogenee. Nel seguito verrà indicato il valore unitario che, mediamente, può riferirsi ai singoli beni da valutare.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene viene ottenuta tramite la moltiplicazione delle superfici lorde per dei coefficienti correttivi che tengono conto della destinazione d'uso della porzione di immobile nonché delle pertinenze dello stesso.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene viene ottenuta tramite la moltiplicazione delle superfici lorde per dei coefficienti correttivi che tengono conto della destinazione d'uso della porzione di immobile nonché delle pertinenze dello stesso.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICI

Superficie coperta 98,00 mq

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

Superficie terrazza 22,00 mq

Superficie balcone 5,00 mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Superficie coperta 100,00 %

Superficie terrazza 20,00 %

Superficie balcone 30,00 %

SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Superficie coperta 98,00 mq

Superficie terrazza 4,40 mq

Superficie balcone 1,50 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 103,90 mq

STIMA

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno portato ad una definizione del prezzo del mq commerciale edificato, relativamente a beni caratteristiche omogenee con quello oggetto della presente stima, di:

€./mq. 750:

ne consegue il valore:

Superficie Commerciale mq 103,90

Valore di superficie risultante: €. 77.925,00

Determinazione del deprezzamento per presenza opere abusive:

Il deprezzamento stimato conseguente alla presenza di abusi edilizi, per quanto illustrato nei punti precedenti è valutato in

Deprezzamento opere abusive €. 2.516,00

il valore di mercato dell'immobile, ammonterà, pertanto a:

€. 77.925,00 - €. 2.516,00 = €. 75.409,00

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

Quota di spettanza: 1/2

Valore di spettanza della quota parte dell'immobile oggetto di pignoramento: €. 37.704,50

Arrotondate a €. 37.700,00

(leggonsi Euro trentasettemila settecento/00)

IMMOBILE 11: ***Diritto di proprietà per la quota di ½ del terreno sito in Comune di Iglesias censito nel N.C.T. al foglio 709, mappale 328;***

IMMOBILE 12: ***Diritto di proprietà per la quota di ½ del terreno sito in Comune di Iglesias censito nel N.C.T. al foglio 709, mappale 329;***

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile consiste in un terreno agricolo situato nel Comune di Iglesias, in località "Santa Barbara", quindi in posizione periferica della cittadina per quanto in zona parzialmente edificata e sufficientemente a ridosso del centro urbano.

Il terreno ricade nella zona "E" aree agricole e silvo pastorali secondo il regolamento Edilizio Comunale, nonché secondo il vigente Piano di Fabbricazione.

In tali zone l'edificazione è consentita soltanto in accordo a quanto previsto dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 7.09.2006 recante l'approvazione del "Piano Paesistico Regionale" – Primo ambito omogeneo – Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006.

Il terreno è collinare in leggera pendenza, parzialmente coltivato e irriguo..

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

E' dotato di recinzione perimetrale realizzata in blocchetti di cemento sovrastati con rete metallica lungo la strada di accesso, con rete metallica sorretta da pali metallici lungo gli altri lati.

Le superfici catastali dei due mappali sono di mq. 2273 per il mappale 328 e di mq. 2240 per il mappale 329.

7) Possibilità di vendere in più lotti

A parere dello scrivente la destinazione agricola del terreno e le dimensioni dei due lotti sconsigliano una vendita separata degli stessi.

8) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota indicare i nominativi dei proprietari delle altre quote

Dalla relazione nortarile si evince che gli intestatari dell'immobile sono:

********** - proprietà per 1/2;

********** - proprietà per 1/2;

9) Accertare se l'immobile sia libero o occupato

L'immobile è libero, attualmente coltivato.

11) Indicare l'esistenza di vincoli sull'immobile

Non risulta l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

12) Indicare l'esistenza di diritti demaniali

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici a carico dell'immobile pignorato.

13) Determinazione del valore dell'immobile

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, lo scrivente

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

ritiene che il criterio di stima più idoneo al fine della determinazione del giusto valore dei beni immobili dei quali si è riferito nei punti che precedono, sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e produttive similari dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato in riferimento a trattative non perfezionatesi al momento della stima. Il sottoscritto ha rivolto, quindi, le indagini di mercato per il reperimento di valori di mercato per beni similari, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta.

Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, uffici tecnici, operatori immobiliari, anche via Internet.

Per quanto concerne i terreni, il mercato edilizio fa universalmente riferimento, quale parametro unitario di valutazione, al metro quadrato di superficie qualora si tratti di appezzamenti di ridotte dimensioni, all'ettaro per appezzamenti maggiori a carattere esclusivamente agricolo o silvicolo.

In relazione al metodo di stima utilizzato, si ritiene opportuno evidenziare che, fase fondamentale della formulazione della stima è rappresentata dall'inserimento del valore del parametro di valutazione unitario tra la scala di valori riscontrati nel mercato, tenuto debito conto, nelle

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

proporzioni stabilite dalla dottrina estimativa, dell'ubicazione, delle dimensioni dell'immobile stesso, sempre relativamente a zone omogenee. Nel seguito verrà indicato il valore unitario che, mediamente, può riferirsi ai singoli beni da valutare.

STIMA

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno portato ad una definizione del prezzo del mq di superficie, relativamente a terreni con caratteristiche omogenee con quello oggetto della presente stima, di:

: €./mq. 8

ne consegue il valore:

Superficie Commerciale mq 4.513

Valore di superficie risultante: €. 36.104,00

Quota di spettanza: 1/2

Valore di spettanza della quota parte dell'immobile oggetto di pignoramento: €. 18.052,00

Arrotondate a €. 18.000,00

(leggonsi Euro diciottomila/00)

CONCLUSIONI:

Avendo assolto il mandato affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 64 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari li 30 agosto 2010

IL CONSULENTE TECNICO

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

ELENCO ALLEGATI

****

IMMOBILE 1:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

VISURA CATASTALE

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

IMMOBILI 2 - 3:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 8 del 21.06.90;

PIANTA STATO DI PROGETTO COME DA C.E. N. 8 del 21.06.90, *Sc. 1:100*;

SEZIONE "A" STATO DI PROGETTO COME DA C.E. N. 8 del 21.06.90, *Sc. 1:100*;

SEZIONE "B" E PROSPETTO STATO DI PROGETTO COME DA C.E. N. 8 del 21.06.90, *Sc. 1:100*;

DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO;

PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE 2 *Sc. 1:200*;

VISURA CATASTALE IMMOBILE 2;

PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE 3 *Sc. 1:200*;

VISURA CATASTALE IMMOBILE 3;

IMMOBILE 4:

NULLA OSTA ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI N. 8 del 02.03.70;

CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 250 DEL 30.10.72;

PIANTA STATO DI PROGETTO COME DA N.O. N. 8 del 02.03.70, *Sc. 1:100*;

PIANTA STATO DI FATTO;

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

PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE 2 *Sc. 1:200*;

VISURA CATASTALE;

IMMOBILE 5:

NULLA OSTA ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI N. 8 del 02.03.70;

CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 250 DEL 30.10.72;

PIANTA STATO DI PROGETTO COME DA N.O. N. 8 del 02.03.70, *Sc. 1:100*;

PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE 2 *Sc. 1:200*;

VISURA CATASTALE;

COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE

IMMOBILE 6:

NULLA OSTA ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI N. 8 del 02.03.70;

CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 250 DEL 30.10.72;

PIANTA STATO DI PROGETTO COME DA N.O. N. 8 del 02.03.70, *Sc. 1:100*;

PIANTA STATO DI FATTO;

PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE 2 *Sc. 1:200*;

VISURA CATASTALE;

IMMOBILE 7:

NULLA OSTA ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI N. 8 del 02.03.70;

VISURA CATASTALE;

IMMOBILE 8-9:

PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE 8 *Sc. 1:200*;

VISURA CATASTALE IMMOBILE 8;

PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE 9 *Sc. 1:200*;

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

VISURA CATASTALE IMMOBILE 9;

ESITI ACCESSO ATTI COMUNE DI IGLESIAS;

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 47 DEL 01.10.2003

IMMOBILE 10:

NULLA OSTA ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI del 25.05.61;

PIANTA STATO DI PROGETTO COME N.O. del 25.05.61, *Sc. 1:100*;

PLANIMETRIA CATASTALE DEL 01.06.1996 *Sc. 1:200*;

PLANIMETRIA CATASTALE (COINCIDENTE CON LO STATO DI FATTO) DEL 08.02.2001 *Sc. 1:200*;

VISURA CATASTALE;

IMMOBILE 11-12:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

VISURA CATASTALE IMMOBILE 11

VISURA CATASTALE IMMOBILE 12

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

ALTRA DOCUMENTAZIONE:

COPIA VERBALI DI SOPRALLUOGO

ALLEGATI FOTOGRAFICI

CD ROM CON COPIA DELLA PERIZIA SU SUPPORTO INFORMATICO

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