TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice della Esecuzione Dottor Stefano Greco

***

a favore di [redacted]

contro [redacted]

E.I. N° 151/2009

***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente Tecnico d'Ufficio: *Dott. Ing. Mariantonietta Murgia*
Via Dei Narcisi 25- 09047 Selargius
Tel. 070572059

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

[redacted]

INDICE

1– DEFINIZIONE DELL'INCARICO PAG. 4

2 – ANTEFATTI PAG. 8

UNITA' NEGOZIALE N. 1 (PROPRIETARIO [redacted]

3 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ED EXCURSUS STORICO CATASTALE PAG. 10

4 – DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA PAG. 13

4.1 – UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE DELL'AREA PAG. 14

4.2 – CONSISTENZA PAG. 14

4.3 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PAG. 16

4.4 – FINITURE PAG. 16

4.5 – IMPIANTI PAG. 17

5 – CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO PAG. 17

6 – VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTI DI DATI CATASTALI PAG. 18

7 – DESTINAZIONE URBANISTICA PAG. 18

8 – REGOLARITÀ EDILIZIA PAG. 19

9 – POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI PAG. 23

10 – DIVISIBILITÀ IN NATURA NEL CASO CHE L'IMMOBILE SIA PIGNORATO PRO QUOTA PAG. 23

11 – STATO DELL'IMMOBILE PAG. 23

12 – VINCOLI ARTISTICI PAG. 24

13 – DIRITTI DEMANIALI PAG. 24

14 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE PAG. 24

14.1 – DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO SPECIFICO PAG. 25

14.2 – VALORE COMPLESSIVO DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN STIMA LOTTO N.1 PAG. 26

14.3 – VALORE COMPLESSIVO DELL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN STIMA LOTTO N.2 PAG. 27

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

[redacted]

UNITA' NEGOZIALE N. 2 (PROPRIETARI[redacted]

3 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ED EXCURSUS STORICO CATASTALE PAG. 28

4 – DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA PAG. 29

5 – CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO PAG. 30

6 – VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTI DI DATI CATASTALI PAG. 30

7 – DESTINAZIONE URBANISTICA PAG. 30

8 – REGOLARITÀ EDILIZIA PAG. 33

9 – POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI PAG. 33

10 – DIVISIBILITÀ IN NATURA NEL CASO CHE L'IMMOBILE SIA PIGNORATO PRO QUOTA PAG. 33

11 – STATO DELL'IMMOBILE PAG. 33

12 – VINCOLI ARTISTICI PAG. 33

13 – DIRITTI DEMANIALI PAG. 33

14 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE PAG. 34

15 – CONCLUSIONI PAG. 35

16 –SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA PAG. 36-38

17 –ELENCO ALLEGATI UNITA' NEGOZIALE 1 PAG. 39

18 –ELENCO ALLEGATI UNITA' NEGOZIALE 2 PAG. 42

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

[redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice della Esecuzione Dottor Stefano Greco

[redacted]

[redacted]

E.I. N° 105/09

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 – DEFINIZIONE DELL'INCARICO

1) Con Ordinanza di S.V. Ill.ma, la sottoscritta dott. Ing. Mariantonietta Murgia nata a Nuoro il 25/05/1964. C.F MRG MNT 64E 65F 979U, Tel. 070/572059 –338 8750970 regolarmente iscrittA all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 2900 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in calce ed invitata a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma, in data 15/01/2010, per ricevere l'ingiunzione. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatele, prestava il giuramento di rito, la S.V. Ill.ma provvedeva a renderla edotta sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

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

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

i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; ***acquisisca*** *l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti*

2. ***descriva***, ***previo necessario accesso***, *l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
3. ***accerti*** *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l' individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
4. ***proceda***, *ove necessario,* ***e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione,*** *ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. ***indichi*** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. ***indichi*** *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni,* ***quantificando*** *altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui al1'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della*

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

[redacted]

eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1 ° settembre 1967.

7. ***dica*** *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo,* ***solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione****, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
8. *se l'immobile è pignorato solo pro quota,* ***indichi*** *i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;* ***dica*** *se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
9. ***accerti*** *se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro, degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
10. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato* ***acquisisca*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
11. ***indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*
12. ***rilevi*** *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri dì affrancazione o riscatto;*

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

[redacted]

13. ***determini*** *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato dì conservazione dell'immobile;*

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) ***restituisca*** *i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

alleghi *alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

alleghi *alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del* ***verbale d'accesso*** *contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita*

b) ***invii****, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi****, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza*** *fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita* ***ai*** *sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a* ***quindici giorni*** *prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

c) ***depositi****,* ***quaranta giorni prima dell'udienza*** *fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tuttì gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*

d) ***intervenga*** *all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico* ***qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;***

e) ***segnali*** *tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

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

[redacted]

*f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

2 – ANTEFATTI

La sottoscritta ha dato avvio alle operazioni peritali in data 03.02.10 con invio delle lettere raccomandate A.R n. 13616850554-7 al sig. [redacted] comunicando che il sopralluogo negli immobili siti in Settimo San Pietro nella via Roma n. 131 e distinti rispettivamente al NCEU al F. 16 mapp. 1018 sub 1 Vani 5 al piano terra, e al F.16 mapp. 1018 sub2 Vani 5,5 al piano primo, avrebbe avuto luogo il giorno 17 febbraio alle ore 9,00; comunicava invece con lettera A.R n. 13601769379-6 al Signor [redacted] che il sopralluogo nell' immobile sito in Settimo S. Pietro e distinto al Catasto Terreni al F. 10 mapp. 186 (mq. 2505) e mapp.187 (mq 1020), sarebbe avvenuto il giorno 17 febbraio alle ore 11,00.

In data 10.02.2010 la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia del Territorio competente al fine di reperire le planimetrie e le visure storiche relative ai beni oggetto di stima sopraccitati e situati nel Comune di Settimo San Pietro.

In data 17.02.2010 è stato eseguito il primo sopralluogo relativo all'Unità negoziale n.1 e si è appurato che l'immobile nel quale si trovano i due appartamenti oggetto della presente è ubicato a Settimo San Pietro nella via Roma al n.civico 80 e non al n. 131. Ciò è dovuto ad una variazione di toponomastica per cui nel catastale è ancora riportato il vecchio numero. Il primo accesso è avvenuto relativamente all'appartamento situato al piano primo. Era presente il sig. [redacted]

Si è rilevato da subito come l'appartamento non fosse conforme alla planimetria catastale sia per le dimensioni che per la distribuzione interna degli spazi. Non si è potuto accedere in quello stesso giorno al sottostante appartamento al piano terra in quanto il signor [redacted] riferiva che vi risiedeva il [redacted] con la rispettiva famiglia. Chiedeva di rinviare ad un altro momento il sopralluogo per aver modo di informarlo del rilievo da effettuare nonché della necessità di fotografare i vari ambienti.

Dovendo nella stessa mattinata effettuare anche il sopralluogo relativo all'Unità negoziale n. 2 inerente i beni del sig [redacted], si fissava una seconda data per l'accesso al 25.02.2010 alle ore 15.30.

Nello stesso giorno 17.02.2010 alle ore 10,20 la sottoscritta eseguiva il sopralluogo relativo all'Unità n.2 alla presenza dei [redacted]. Si tratta di un terreno agricolo

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

[redacted]

ubicato in località denominata "Sa Guardiedda" raggiungibile dalla strada provinciale 12 al Km 2,600.

Il terreno è distinto in due mappali che costituiscono un unico appezzamento, è recintato e presenta l'impianto di un vigneto.

In occasione di tale sopralluogo il signo[redacted]omunicava che il suo nuovo domicilio è in località "S.C. S'ACQUA SA MURTA n.7" in Dolianova.

Alle ore 11.00, ultimati i sopralluoghi, sempre nella stessa data del 17.02.2010 la scrivente si recava dapprima presso l'Ufficio Anagrafe per richiedere il certificato di residenza del signor [redacted] poi presso l'ufficio tecnico del Comune per richiedere la documentazione relativa ai beni in oggetto di cui alle Unità Negoziali n. 1 e n.2. e al relativo intorno urbanistico, che è stata rilasciata in data 23.02.2010.

In data 25.02.2010 è stato eseguito, alla presenza del sig[redacted], un secondo accesso nell'appartamento sito al piano primo effettuando il rilievo metricamente e scattando delle fotografie.

Non è stato possibile accedere all'appartamento al piano terra in quanto il sig[redacted] dichiarava di non possederne le chiavi. La sottoscritta in tale occasione, lo informava della necessità di effettuare l'accesso e precisava che avrebbe inviato un'ulteriore ed ultima comunicazione con lettera raccomandata A.R. per fissare un'altra data, precisando che se ancora ciò non fosse stato possibile avrebbe dovuto far ricorso alla forza pubblica.

Finalmente l'accesso al piano terra è avvenuto il giorno 10.03.2010 previa lettera raccomandata A.R n. 13936402005-9 al sig. [redacted] e N. 13936402006-0 al sig. [redacted] n tale data dapprima sono state verificate alcune misure nell'appartamento al piano primo alla presenza della signora [redacted] oi la scrivente si è recata al piano terra.

Anche l'appartamento al piano terra è risultato non conforme alla planimetria catastale. Vi risiede (vedi allegato M) oltre al sig. [redacted] che ne occupa una stanza.

Nel cortile sono stati riscontrati altri volumi non presenti nel catastale.

In data 02.03.2010 sono stati richiesti presso il Comune di Settimo San Pietro i certificati di morte dei signori [redacted] genitori degli esecutati. (allegato L)

Il 05.03.2010 la scrivente ritirava presso lo Studio notarile del Dott. Antonio Galdiero copia dell'atto di divisione repertorio n. 30703/17122 inerente l'unità negoziale n.2.

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

[redacted]

Il 10.03.2010 è stata inoltrata presso il Distaccamento della Polizia Municipale di Settimo S.Pietro richiesta di comunicazioni di cessione di fabbricato, che è stata rilasciata in data 23.03.2010.

Il giorno 11.03.2010 veniva fatta richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio CA2 dell'elenco dei contratti di locazione relativi all'immobile sito in Settimo San Pietro con accesso dalla via Roma n. 80.

In data 22.04.2010 è stata fatta un'ispezione ipotecaria presso Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Cagliari.

Il giorno 29.04.2010 è stata richiesta presso l'archivio notarile di Cagliari copia dell'atto di compravendita del 08.09.1978 rep. N. 41984 redatto dal notaio dott. Cesare Cherchi.

UNITA' NEGOZIALE N. 1 (PROPRIETARIO [redacted])

3 –(1°QUESITO) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ED EXCURSUS STORICO CATASTALE

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione agli atti e la presenza del certificato Notarile redatto dal Dott. Enrico Ricetto attestante la storia catastale ventennale dell'immobile nonché la sua attuale identificazione.

Dalla documentazione agli atti e dalla consultazione presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Cagliari alla data del 21.04.2010, risultano i seguenti dati:

Trascrizioni e Variazioni Catastali:

1) Rogito Cesare Cherchi in data 08/09/1978 rep. 41984/19844
Compravendita

[redacted]

avente per oggetto il fabbricato in Settimo San Pietro, fatiscente di vecchia costruzione in vico Roma al p.T/1, distinto al F.16 Mapp. 1018-1019 Via Roma n. 131, vani 5.

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

[redacted]

Trascritta a Cagliari il 22/09/1978 Cas. 14240 Art.11684

Nel certificato notarile sono state per errore invertiti il numero di casella con quello dell'articolo.

2) Scrittura Privata autenticata nelle firme rogito Giuliana Troise, il 22/02/1981 Rep. 5298

Atto unilaterale d'obbligo per la concessione relativa ad interventi di edilizia abitativa per anni 25.

[redacted]

inerente l'area fabbricabile in Settimo San Pietro – F. 16 mapp. 413

Trascritta a Cagliari il 03/03/1981 Cas. 4831 Art. 4040

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1) **DECRETO INGIUNTIVO** emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari il 20/05/1993 Rep. 7587

Ipoteca giudiziale di lire 120.000.000 a garanzia del credito di lire 70.677.960

[redacted]

- terreno in Settimo San Pietro, vico Roma, di proprietà di [redacted] per 1/3:

F.16 mapp.1018-1019

Trascritta a Cagliari il 28/03/1994 Cas. 6362 Art. 999

2) **Ufficiale di Riscossione della Equitalia** Sardegna in data 13/10/2008 Rep. 2008/570

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

[redacted]

Ipoteca esattoriale di euro 142.880,94 a garanzia del credito di euro 71.440,47

[redacted]

- Appartamento in Settimo San Pietro per 1/3
  F.16 Mapp. 1018/1 vani 5
  F.16 Mapp. 1018/2 vani 5,5

Iscritta a Cagliari il 17/10/2008 Cas. 35382 Art. 6513

3) **DECRETO INGIUNTIVO** emesso dal Tribunale Civile Ordinario di Cagliari il 09/12/2008 Rep. 5030/2008

Ipoteca giudiziale di euro 80.000,00 a garanzia del credito di euro 58.246,77

[redacted]

- Appartamenti in Settimo San Pietro (è stato riportato erroneamente in "Serrenti") di proprietà di [redacted] per 1/3
  Via Roma n.131 al p.T: F.16 mapp.1018/1 vani 5
  Via Roma n.131 al p.1: F.16 mapp.1018/2 vani 5,5
  altri….

Iscritta a Cagliari il 09/01/2009 Cas. 474 Art. 57

4) **Ufficiale Giudiziario di Cagliari** in data 19/02/2009 Rep.349/2009
   Verbale di pignoramento immobili

[redacted]

- Appartamenti in Settimo San Pietro di proprietà di [redacted]o per 1/3
  Via Roma n.131 al p.T: F.16 mapp.1018/1 vani 5
  Via Roma n.131 al p.1: F.16 mapp.1018/2 vani 5,5
  altri….

Iscritta a Cagliari il 20/03/2009 Cas. 8265 Art. 5958

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

[redacted]

5) **Pubblico Ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA RISCOS. CAGLIARI**

In data 03/12/2009 Repertorio 1301/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D. LGS 46/99

[redacted]

- Immobili (Abitazioni di tipo economico A3) siti in Comune di Settimo San Pietro di proprietà di [redacted] per 1/3:

  Via Roma n.131 F.16 mapp.1018/1 vani 5 – 112 mq

  Via Roma n.131 F.16 mapp.1018/2 vani 5,5

Iscritta il 15/12/2009 registro particolare 7650 – registro generale 40749

4 – (2° QUESITO) - DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO e hanno accesso dalla via Roma n.80. Si precisa che nella documentazione in atti e nel catastale è erroneamente riportato il numero civico 131 che non corrisponde a quello attuale in seguito a variazioni della toponomastica. Presso il n. 131 la sottoscritta in sede del primo sopralluogo ha appurato risiede altra famiglia [redacted]

Coerentemente a quanto riportato nel fascicolo si tratta di due appartamenti, ubicati nello stesso edificio, uno al piano terra e l'altro al piano primo. Quest'ultimo ha accesso mediante vano scala interno all'edificio, ad uso esclusivo.

Gli identificativi catastali dei due appartamenti sono i seguenti:

Comune di Settimo San Pietro F.16 Mapp. 1018/1 p.T vani 5

Comune di Settimo San Pietro F.16 Mapp. 1018/2 p. I vani 5,5

Il fabbricato con i due appartamenti sorge all'interno di un lotto, che ha accesso da un vico che costeggia piazza Roma, ed è confinante a sinistra con la proprietà [redacted]

Appartamento al piano terra:

E' così costituito: ingresso con a destra disimpegno con una camera, pranzo-soggiorno, zona cottura, andito sul quale si aprono a sinistra il bagno e due camere e a destra altre due camere. Vi è una zona cottura realizzata sul cortile posteriore che è collegata al pranzo soggiorno

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

[redacted]

mediante apertura ad arco. Dalla zona cottura è possibile uscire su un cortile posteriore al fabbricato che è apparso ad uso esclusivo di questo appartamento per la diversità delle finiture rispetto al cortile antistante dal quale tuttavia non è fisicamente separato in quanto mancano gli elementi di chiusura che sono presenti solo allo stato grezzo.

Si può arrivare dal cortile posteriore a quello anteriore mediante un passaggio che risulta coperto dal solaio dell'appartamento al piano primo (vedi elaborato grafico).

Appartamento al piano primo:

Vi si accede mediante il vano scala interno al fabbricato che è ad uso esclusivo di tale appartamento e che consente anche l'accesso esclusivo al sottotetto.

Entrando si trova un ingresso-salone collegato mediante porta a scomparsa al pranzo soggiorno su cui si apre un angolo cottura. Troviamo sulla sinistra dell'angolo cottura una piccola dispensa. L'appartamento ha due bagni e 4 camere di cui due doppie.

Entrambe gli appartamenti sono dotati di buone finiture.

L'immobile non è ancora ultimato infatti i prospetti sono solo in parte intonacati e la copertura, che secondo il progetto dovrebbe essere finita con le tegole, è in realtà coperta con fogli che sembrerebbero in eternit. Nel cortile anteriore al fabbricato, in posizione frontale allo stesso, è visibile un solaio in travetti e laterizi sotto il quale è stato realizzato un vano con bagno annesso. Sotto la rimanente parte di tale copertura vi è un parcheggio coperto. E' possibile accedere sul solaio mediante una scala di cemento armato realizzata a ridosso del muro di confine con la proprietà [redacted]

Tale scala si presenta allo stato grezzo.

4-1 ***Ubicazione dell'immobile e caratteristiche dell'area***

L'immobile è situato in zona B nel comune di Settimo san Pietro. Il tessuto urbano è definito e perfettamente leggibile, nelle vicinanze vi è una piazza (piazza Roma) nella quale è possibile sostare. Si accede all'immobile tramite un vico collegato alla via Roma. La zona è interessata da un traffico medio e servita in modo adeguato

4.2 – ***Consistenza***

Dall'elaborazione delle planimetrie e dalle verifiche dimensionali effettuate risulta che la superficie commerciale dell'appartamento al piano terra è pari a 189,85 mq^2, mentre quello al piano primo corrisponde a 201,33 mq^2.

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

Le due unità in oggetto hanno una superficie commerciale che viene di seguito determinata, in funzione delle percentuali più correntemente in uso nel mercato locale utilizzate dagli operatori di settore per ogni singolo ambiente, come sommatoria della superficie coperta dell'unità, al lordo delle murature interne ed esterne, di cui si considerano al 50% quelle di confine con unità limitrofe.

Si è inoltre tenuto conto di alcune parti come condominiali:

N.C.E.U. - F. 16 mapp. 1018 sub 1 - 2

Edificio sito in Via Roma n.80

PARTI CONDOMINIALI

n	*Vano*	*m²*	*Sup. Reale*	*Quota Commerciale*	*Sup. Commerciale*
1	Parcheggio	m²	23.40	60%	14.04
2	Sgombero	m²	19.98	60%	11.98
3	Tettoia condominiale	m²	55.30	25%	13.82
4	Cortile	m²	178.87	10%	17.88
			Totale		***m² 57.72***
Per ciascun appartamento			***Totale***		***m² 28.86***

N.C.E.U. - F. 16 mapp. 1018 sub 1.

Edificio sito in Via Roma n.80

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

n	*Vano*	*m²*	*Sup. Reale*	*Quota Commerciale*	*Sup. Commerciale*
1	Ingresso	m²	5.79	100%	5.79
2	Pranzo-soggiorno	m²	18.00	100%	18.00
3	Zona cottura	m²	10.47	100%	10.47
4	Tettoia coperta	m²	9.18	25%	2.29
5	Disimpegno	m²	2.82	100%	2.82
6	Andito	m²	17.12	100%	17.12
7	Bagno	m²	7.80	100%	7.80
8	Camera	m²	15.92	100%	15.92
9	Letto 4	m²	13.27	100%	13.27
10	Letto 1	m²	13.93	100%	13.93
11	Letto 2	m²	17.01	100%	17.01
12	Letto 3	m²	13.61	100%	13.61
13	Muratura interna	m²	22.96	100%	22.96
14	Parti condominiali	m²	28.86	100%	28.86
			Totale		***m² 189.85***

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

[redacted]

N.C.E.U. - F. 16 mapp. 1018 sub 2.

Edificio sito in Via Roma n.80

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

n	*Vano*	*m²*	*Sup. Reale*	*Quota Commerciale*	*Sup. Commerciale*
1	Ingresso	m²	5.17	100%	5.17
2	Salone	m²	22.36	100%	22.36
3	Pranzo-Soggiorno	m²	22.60	100%	22.60
4	Zona cottura	m²	5.85	100%	5.85
3	Andito	m²	16.42	100%	16.42
4	Disimpegno	m²	2.41	100%	2.41
5	Dispensa	m²	2.37	100%	2.37
6	Letto 1	m²	16.40	100%	16.40
7	Bagno 1	m²	6.78	100%	6.78
8	Letto 2	m²	14.00	100%	14.00
9	Letto 3	m²	11.73	100%	11.73
10	Bagno 2	m²	6.80	100%	6.80
11	Camera	m²	6.58	100%	6.58
12	Balcone	m²	11.40	25%	2.85
13	Muratura interna	m²	28.66	100%	28.66
14	Muratura balcone	m²	1.78	25%	0.44
15	Vano scala	m²	10.50	10%	1.05
16	Parti condominiali	m²	28.86	100%	28.86
			Totale		***m² 201,33***

4.3 – *Caratteristiche costruttive*

La struttura in elevazione risulta costituita con scheletro in c.a e muro portante; le tramezzature interne sono eseguite in mattoni forati in laterizio; il solaio del piano primo è del tipo misto in travetti di c.a. e laterizi. La copertura risulta essere realizzata con utilizzo di lastre che sono presumibilmente in eternit ma potrebbero essere anche in fibra di cemento.

4.4 – *Finiture*

Non è possibile parlare di finiture esterne in quanto l'immobile non è ultimato. La facciata relativa all'appartamento al piano primo risulta intonacata ma non tinteggiata, quella dell'appartamento al piano terra è ancora allo stato grezzo come pure il muro di recinzione; il

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

cortile non è ancora sistemato. Gli infissi esterni degli appartamenti sono in alluminio dotati di serrande ad avvolgimento manuale.

Per quanto attiene le finiture interne si specifica quanto segue:

Appartamento al piano terra:

Le pavimentazioni sono in piastrelle in ceramica ed in medio stato d'uso, le pareti sono rivestite con intonaco mediamente liscio così come i soffitti; i placcaggi delle pareti del bagno sono in grès ceramico smaltato in medio stato d'uso. Gli infissi interni sono di legno e ciechi. La disposizione interna dei vari ambienti è adeguatamente funzionale ma non moderna.

Appartamento al piano primo:

Ha finiture interne di buon livello. I pavimenti sono uguali in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni. Dal rilievo si evince che in alcune stanze sono stati realizzati dei doppi muri a causa della presenza di umidità dovuta presumibilmente al fatto che le pareti laterali esterne dell'edificio non sono neppure intonacate.

I bagni hanno i placcaggi delle pareti in grès ceramico smaltato in buon stato d'uso e sono rifiniti con materiali di buona qualità.Gli infissi interni sono di legno e ciechi ad eccezione della porta divisoria tra il salone e la zona soggiorno-pranzo che è scorrevole e con parti vetrate. La disposizione interna dei vari ambienti risulta funzionale e moderna. L'appartamento ha un balcone coperto con vista sul cortile anteriore.

4.5– *Impianti*

Appartamento al piano terra:

L'impianto elettrico è a norma. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, sono presenti due una pompe di calore, una in una camera da letto e l'altra nella zona pranzo. L'impianto idrico sotto traccia appare adeguato e funzionante.

Appartamento al piano primo:

L'impianto elettrico è a norma. Non è presente impianto di riscaldamento. L'impianto idrico sotto traccia appare adeguato e realizzato a norma.

5 – (3° QUESITO) – CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento individuano pienamente il bene in oggetto.

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

[redacted]

6 – (4° QUESITO) – VARIAZIONI PER EVENTUALI AGGIORNAMENTI DI DATI CATASTALI

Gli appartamenti sono già censiti al N.C.E.U secondo i seguenti identificativi:

Comune di Settimo San Pietro F.16 Mapp. 1018 sub 1 - p.T vani 5

Comune di Settimo San Pietro F.16 Mapp. 1018 sub 2 - p. 1 vani 5,5

Sono stati riscontrati nei due appartamenti una serie di abusi edilizi che non sono stati fatti oggetto di sanatoria per cui si ritiene non opportuno procedere ad un accatastamento per variazione prima della eventuale richiesta di concessione al comune e del completamento delle opere funzionali al rilascio del titolo abilitativo.

7 – (5° QUESITO) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zona B ossia in " parte del territorio comunale destinata al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva" (art.10 delle Norme di Attuazione del P.U.C). Rientra in una zona denominata "centro matrici".

La zona "B" del P.U.C. è composta da 93 comparti; l'immobile di cui trattasi appartiene al comparto 68.

Per gli interventi da attuare in zona B devono osservarsi le seguenti disposizioni:

- Indice fondiario max 3 mc/mq;
- L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, salvo casi particolari di lotti con fronte strada di almeno 15 metri.

  Per l'edificazione in arretramento deve comunque essere rispettato il distacco minimo di 4 metri dal ciglio strada fermo restando il rispetto dei distacchi minimi fra le pareti degli edifici.
- Altezza max pari a 8,5 metri e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) qualora l'edificazione sia prevista a filo strada;
- Superficie coperta max pari a 2/3 della superficie del lotto.
- Per gli interventi di nuova edificazione (compresi ampliamenti e/o sopraelevazioni) deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume (Art.22 , comma 2°, legge 122 del 24/03/1989)

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

[redacted]

8 –(6° QUESITO) REGOLARITÀ EDILIZIA

La richiesta della documentazione relativa al fabbricato effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo San Pietro ha messo in luce che lo stesso è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 189 del 30.03.1981 (vedi allegato D).

Tale Concessione è stata rilasciata al fine di eseguire sul terreno distinto al Catasto al F.16 mapp.413 i lavori di ***"Costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione".***

Unitamente alla Concessione sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Istanza relativa al versamento dei contributi degli oneri di urbanizzazione;
- Elaborato grafico comprendente planimetria generale sc. 1:200; situazione attuale allo stato di rudere (pianta dell'esistente e sezione) in scala 1:100; piante di progetto piano terra e piano primo in sc. 1:100; prospetti A e B e sezione di progetto in sc.1:100; volumi dello stato esistente e dati di progetto;
- Copia dell'Atto Unilaterale d'Obbligo per la Concessione Relativa ad Interventi di Edilizia Abitativa, n.5298 del 25.02.1981;
- Copia della Nota di trascrizione della Scrittura privata autenticata dalla dott.ssa Giuliana Troise del 25.02.1981 rep. N. 5298 , portante dell'Atto Unilaterale d'Obbligo per la Concessione Relativa ad Interventi di Edilizia Abitativa, Trascritta a Cagliari il 03/03/1981 Cas. 4831 Art. 4040.

Non è stata ritrovata la relazione tecnica.

In data 01/07/1996 è stata presentata una comunicazione inizio attività edilizie con la quale il [redacted] endeva noto l'inizio delle opere di manutenzione straordinaria relativamente ad una tettoia-parcheggio, già presente alla data di acquisto del lotto, da demolire e ricostruire.

Dalla lettura dell'atto di compravendita (vedi allegato E) si evince che il lotto acquistato, di circa 400 mq, veniva trasferito con un vecchio fabbricato rurale allo stato di rudere. Tale fabbricato è stato demolito al fine della realizzazione dell'attuale edificio.

Dall'esame delle piante di progetto di cui alla C.E. n. 189 del 30.03.1981 sono emerse delle incongruenze dovute ad errori nel riportare le quote: infatti la pianta di ciascun appartamento è di forma rettangolare e viene riportata con le dimensioni di 11,45 m di base e 11,85 m di profondità. Quest'ultima dimensione doveva invece essere pari a 10,85 m, come si può facilmente evincere dalla somma delle quote parziali. Gli appartamenti allo stato attuale

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

rispettano la stessa profondità ma sono stati realizzati con maggiore larghezza. La maggior superficie realizzata è evidenziata negli allegati elaborati planimetrici.

La **comunicazione inizio attività edilizie** del 01/07/1996 è stata presentata dal sig. [redacted] che rendeva noto l'inizio delle opere di manutenzione straordinaria relativamente ad una tettoia-parcheggio, già presente alla data di acquisto del lotto, da demolire e ricostruire. I lavori descritti nella relazione tecnica che accompagna la succitata comunicazione fanno riferimento alla realizzazione di un solaio in c.a da impermeabilizzare e pavimentare,ossia ad un solaio praticabile.

Dai sopralluoghi effettuati si evince che i due appartamenti sono difformi rispetto agli elaborati grafici rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo che ricalcano perfettamente le planimetrie catastali del 1997.

Rispetto agli elaborati grafici esistono le seguenti difformità:

Appartamento al piano terra:

- La superficie dell'appartamento è maggiore di quella di progetto di 39,13 mq (ci sono due camere da letto in più ed una zona cottura sul lato posteriore del cortile);
- Realizzazione di una tettoia di 9,18 mq antistante la zona cottura, sul lato posteriore del cortile;
- Diversa distribuzione interna degli spazi;
- Variante di tutti e due i prospetti per modifica delle aperture in numero e forma.

Appartamento al piano primo:

- La superficie dell'appartamento è maggiore di quella di progetto di 43,47 mq (ci sono in più una camera da letto, un bagno, una zona cottura con annessa dispensa,nonché una camera realizzata con chiusura di parte del balcone);
- Diversa distribuzione interna degli spazi;
- Variante di prospetto anteriore per ampliamento del balcone per una superficie di 4,96 mq;
- Variante di prospetto posteriore per mancata realizzazione del balcone e per modifica delle aperture in numero e forma;
- Variazione dell'ingresso all'appartamento conseguente alla modifica del punto di arrivo della scala.

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

- Maggior volume del sottotetto (realizzato in seguito ad un aumento della superficie del solaio di circa 50mq per 30 cm di altezza), che viene computato per tale appartamento in quanto vi si accede in via esclusiva dal vano scala.

Inoltre all'interno del cortile è stata chiusa in muratura una parte della tettoia-parcheggio al fine della realizzazione di un locale che non può essere classificato un monolocale in quanto non ha i requisiti previsti dall'art.43 del Regolamento Edilizio del Comune e può essere utilizzato come sgombero. Tale vano presenta una finestra ed una porta con vista direttamente sul cortile e all'interno vi è anche un bagno cieco.

Le difformità riscontrate sono sanabili in quanto la cubatura complessiva realizzata è inferiore a quella massima consentita che è circa di 1200 mc , e la superficie coperta è inferiore ai 2/3 della superficie del lotto. Pertanto le opere realizzate possono essere regolarizzate con accertamento di doppia conformità.
Al fine di rendere il bene perfettamente godibile dall'eventuale acquirente dovranno essere corrisposti per il rilascio del titolo abilitativo i contributi di seguito indicati commisurati al costo di costruzione e a quello inerente le opere di urbanizzazione.

Appartamento al piano terra:

- la maggior superficie residenziale realizzata, comporta una sanzione pecuniaria che si calcola moltiplicando il costo di costruzione incrementato del 25%, valutato al doppio, per il valore della superficie, per l'8%:

Costo di costruzione	$(208{,}52 + 208{,}52 \cdot 25\%) \cdot 2 \cdot 39{,}13 \cdot 8\%$	€ 1631,87

- la superficie della tettoia realizzata, comporta una sanzione pecuniaria che si calcola moltiplicando il costo di costruzione incrementato del 25%, valutato al doppio, per il 60% della superficie (poiché è non residenziale), per l'8%

Costo di costruzione	$(208{,}52 + 208{,}52 \cdot 25\%) \cdot 2 \cdot 5{,}5 \cdot 8\%$	€ 229,37

Il maggior volume realizzato comporta una sanzione che si valuta moltiplicando il volume per € 1,72 valutato al doppio, per 0,2:

Oneri di urbanizzazione	$(14{,}4 \cdot 3{,}1 + 34{,}04 \cdot 3{,}15) \cdot 1{,}72 \cdot 2 \cdot 0{,}2$	€ 104,5

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

[redacted]

Si tiene conto, inoltre, del 50% del costo per la realizzazione del volume del locale di sgombero ad uso condominiale:

Oneri di urbanizzazione	$(79,49 : 2) \cdot 1,72 \cdot 2 \cdot 0,2$	€ 54,69

Le altre difformità elencate non comportano per il comune di Settimo San Pietro delle sanzioni particolari in quanto si tiene conto di esse con i coefficienti correttivi applicati nelle voci sopra elencate.

Il costo dell'intervento ammonta complessivamente a circa 2020 euro.

Appartamento al piano primo:

- la maggior superficie residenziale realizzata, comporta una sanzione pecuniaria che si calcola moltiplicando il costo di costruzione incrementato del 25%, valutato al doppio, per il valore della superficie, per l'8%:

Costo di costruzione	$(208,52 + 208,52 \cdot 25\%) \cdot 2 \cdot 43,47 \cdot 8\%$	€ 1812,87

- l' ampliamento della superficie del balcone, comporta una sanzione pecuniaria che si calcola moltiplicando il costo di costruzione incrementato del 25%, valutato al doppio, per il 60% della superficie (poiché è non residenziale), per l'8%

Costo di costruzione	$(208,52 + 208,52 \cdot 25\%) \cdot 2 \cdot 2,3 \cdot 8\%$	€ 95,80

Il maggior volume realizzato comporta una sanzione che si valuta moltiplicando il volume per € 1,72 valutato al doppio, per 0,2:

Oneri di urbanizzazione	$[((45,55 + 7,40) \cdot 3,1) + (50 \cdot 0,3)] \cdot 1,72 \cdot 2 \cdot 0,2$	€ 123,25

Si tiene conto, inoltre, del 50% del costo per la realizzazione del volume del locale di sgombero ad uso condominiale:

Oneri di urbanizzazione	$(79,49 : 2) \cdot 1,72 \cdot 2 \cdot 0,2$	€ 54,69

Il costo dell'intervento ammonta complessivamente a circa 2086 euro.

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

[redacted]

9- (7° QUESITO) – POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

L'immobile è già diviso in due lotti, e ciascuno dei due appartamenti ha ingresso autonomo.

Attualmente si è ritenuto di lasciare condominiale il cortile nella sua interezza e così pure il locale di sgombero ed il parcheggio coperto.

In futuro si potrebbe effettuare un frazionamento anche delle parti condominiali come di seguito indicato individuando le seguenti unità:

1) Appartamento al piano terra con uso esclusivo della striscia posteriore del cortile e del parcheggio coperto, e uso condominiale del cortile anteriore e della tettoia ad esso prospiciente a cui si accede dalla scala in c.a.
2) Appartamento al piano primo con uso esclusivo del locale di sgombero e uso condominiale del cortile anteriore e della tettoia ad esso prospiciente a cui si accede dalla scala condominiale.

10 – (8° QUESITO)– DIVISIBILITA' IN NATURA NEL CASO CHE L'IMMOBILE SIA PIGNORATO PRO QUOTA.

L'immobile è già diviso in due lotti di proprietà pro quota indivisa di:

[redacted]

I comproprietari [redacted] sono entrambi deceduti come da certificati di morte allegati. (vedi allegato L).

Non risulta fatta alcuna denuncia di successione, e sulla base dei sopralluoghi effettuati si è potuto appurare che gli eredi sono almeno quattro [redacted]

11 – (9° E 10° QUESITO)– STATO DELL'IMMOBILE

Ambedue gli appartamenti sono attualmente utilizzati come civile abitazione, in modo conforme alla loro destinazione.

L'appartamento al piano terra è occupato dal sig. [redacted]). In tale appartamento risiede anche il sig. [redacted] che occupa la stanza da letto n.3.

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

[redacted]

L'appartamento al piano primo è occupato dal sig. [redacted] e dal suo nucleo familiare.

Per entrambi gli appartamenti non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati di locazione, né risultano comunicazioni alle autorità di pubblica sicurezza relative a cessioni di fabbricato.

12 – (11° QUESITO) VINCOLI ARTISTICI

L'immobile non ha vincoli artistici

13–(12° QUESITO) DIRITTI DEMANIALI

Non vi sono diritti demaniali sull'immobile.

14 – (13° QUESITO) STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Si provvederà a determinare, per ciascuno dei due appartamenti nei quali è suddiviso l'immobile in oggetto, il valore di mercato, cioè quel valore che "corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato".

Per la stima si farà ricorso al metodo cosiddetto *sintetico per comparazione diretta*, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile.

I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: *l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze.*

Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati.

Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

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

- "*caratteristiche di localizzazione*" riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno
- "*caratteristiche di posizione*" riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicenza; l'altezza dal piano stradale
- "*caratteristiche tipologiche*" riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti
- "*caratteristiche di tipo produttivo*" riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell'immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

Di queste variabili si terrà conto mediante opportuni coefficienti di differenziazione.

Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori, espressi in percentuale, che si utilizzano nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all'interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

In ogni caso, si perverrà alla valutazione dell'unità immobiliare sulla base del parametro generalmente utilizzato nel mercato immobiliare per le compravendite, e cioè il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale.

14.1 – *Determinazione del valore unitario specifico*

Premesso quanto esposto al punto precedente, è stata esperita una accurata indagine sul mercato immobiliare locale, tesa al reperimento di dati storici elementari, attinenti a prezzi di mercato di immobili a destinazione produttiva, situati nell'area suddetta.

I risultati della ricerca hanno portato ad accertare nel settore urbano oggetto di stima un valore differente per i due appartamenti in esame:

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

[redacted]

LOTTO N. 1: ***Appartamento al piano terra.***

Il valore per immobili come quello in esame, in medie condizioni d'uso, variano tra €/m^2 1200,00 e €/m^2 1600,00. Facciamo riferimento ad un valore medio pari a €/m^2 1400,00 con il quale abbiamo tenuto conto di parametri intermedi tra i due considerati come estremi di riferimento.

Appresso moltiplichiamo il valore unitario medio predetto, corretto attraverso appositi coefficienti funzione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in oggetto (vetustà dell'edificio, stato di conservazione, di manutenzione, posizione all'interno del tessuto urbano) per la consistenza del bene. Calcolo del valore medio specifico:

Valore	Caratteristiche				Valore
Medio €/mq.	*Localizzazione*	*Posizione*	*Tipologiche*	*Produttive*	*Specifico €/mq*
1400,00	***98%***	***97%***	***92%***	***95%***	***1163***

14.2 – VALORE COMPLESSIVO DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN STIMA- LOTTO N.1

Pertanto moltiplicando tale valore per la consistenza del bene si ottiene:

€/m^2 1163 x m^2 189,85 = € 220.795,55 che arrotondato porta ad un valore di:

€ 220.795 (diconsi euro duecentoventimilasettecentonovantacinque).

A tale valore vanno detratte le cifre:

- per oneri di regolarizzazione edilizia che ammontano in totale a € 2020,00;

Quindi in definitiva il valore dell'immobile oggetto di esecuzione sarà:

€ 220.795,00 - € 2020,00 = **€ 218.775,00**

(diconsi euro duecentodiciottomilasettecentosettantacinque) che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Valore dell'immobile oggetto di esecuzione

Euro 218.775,00 *(diconsi duecentodiciottomilasettecentosettantacinque /00)*

LOTTO N. 2: Appartamento al piano primo.

Il valore per immobili come quello in esame, in medie condizioni d'uso, variano tra €/m^2 1400,00 e €/m^2 1800,00. Facciamo riferimento ad un valore medio pari a €/m^2 1600,00 con il quale abbiamo tenuto conto di parametri intermedi tra i due considerati come estremi di riferimento.

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

[redacted]

Appresso moltiplichiamo il valore unitario medio predetto, corretto attraverso appositi coefficienti funzione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in oggetto (vetustà dell'edificio, stato di conservazione, di manutenzione, posizione all'interno del tessuto urbano) per la consistenze del bene. Calcolo del valore medio specifico:

Valore	Caratteristiche				Valore
Medio €/mq.	*Localizzazione*	*Posizione*	*Tipologiche*	*Produttive*	*Specifico €/mq*
1600,00	***98%***	***97%***	***95%***	***95%***	***1372***

14.3 –VALORE COMPLESSIVO DELL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN STIMA-LOTTO N.2

Pertanto moltiplicando tale valore per la consistenza del bene si ottiene:

€/m^2 1372 x m^2 201.33 = € 276224,76 che arrotondato porta ad un valore di:

€ 276.225,00 (diconsi euro duecentosettanseimiladuecentoventicinque).

A tale valore vanno detratte le cifre:

- per oneri di regolarizzazione edilizia che ammontano in totale a € 2086,00;

Quindi in definitiva il valore dell'immobile oggetto di esecuzione sarà:

€ 276.225,00 - € 2086,00 = € 274.139,00 che si arrotonda a **€ 274.200,00** (diconsi euro duecentosettantaquattromiladuecento) che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Valore dell'immobile oggetto di esecuzione

Euro 274.200,00 *(diconsi duecentosettantaquattromiladuecento/00)*

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

[redacted]

UNITA' NEGOZIALE N. 2 (PROPRIETRIO: [redacted]

3 –(1°QUESITO) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ED EXCURSUS STORICO CATASTALE

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione agli atti e la presenza del certificato Notarile redatto dal Dott. Enrico Ricetto attestante la storia catastale ventennale dell'immobile nonché la sua attuale identificazione.

Dalla documentazione agli atti e dalla consultazione presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Cagliari alla data del 21.04.2010, risultano i seguenti dati:

Trascrizioni e Variazioni Catastali:

1) Rogito Pier Franco Princivalle in data 15/12/1988 Rep. 15210/1740
Compravendita
[redacted]
avente per oggetto il terreno in Settimo San Pietro:
F. 10 mapp. 186 (mq 2505)
F. 10 mapp. 187 (mq 1020)
Trascritta a Cagliari il 28/12/1988 Cas. 30073 Art. 21065

2) Rogito Antonio Galdiero in data 01/03/2007 Rep. 30592/17040
Convenzione matrimoniale di separazione dei beni
[redacted]
Trascritta a Cagliari il 03/03/2007 Cas. 9028 Art. 6093

3) Rogito Antonio Galdiero in data 19/03/2007 Rep. 30703/17122
Divisione
[redacted]

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

[redacted]

- Terreno in Settimo San Pietro:

F. 10 mapp. 186 (mq 2505)

F. 10 mapp. 187 (mq 1020)

Trascritta a Cagliari il 30/03/2007 Cas. 13504 Art. 8929

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1) DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale Civile Ordinario di Cagliari il 09/12/2008 Rep. 5030/2008

Ipoteca giudiziale di euro 80.000,00 a garanzia del credito di euro 58.246,77

[redacted]

- Terreno in Settimo San Pietro di proprietà di [redacted]

F. 10 mapp. 186 (mq 2505)

F. 10 mapp. 187 (mq 1020)

altri….

Iscritta a Cagliari il 09/01/2009 Cas. 474 Art. 57

2) Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 19/02/2009 Rep.349/2009

Verbale di pignoramento immobili

[redacted]

- Terreno in Settimo San Pietro di proprietà di [redacted]

F. 10 mapp. 186 (mq 2505)

F. 10 mapp. 187 (mq 1020)

altri….

Iscritta a Cagliari il 20/03/2009 Cas. 8265 Art. 5958

4 – (2° QUESITO) - DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il terreno oggetto di stima si trova nel Comune di Settimo San Pietro in località denominata "Sa Guardiedda", raggiungibile percorrendo la strada provinciale n.12 verso Soleminis al Km 2,600 sulla destra.

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

[redacted]

E' catastalmente distinto in due mappali che essendo contigui costituiscono un unico appezzamento (vedi planimetria catastale).

Tale appezzamento, di forma approssimativamente romboidale, è pianeggiante ed ha superficie complessiva di 3525 mq.

Confina con la strada provinciale n.12, con proprietà [redacted]

Gli identificativi catastali del terreno sono i seguenti:

N.	*Foglio*	*Particella*	*Qualità*	*Classe*	*Superficie (m^2)*	*Reddito*	
					ha are ca	*Dominicale*	*Agrario*
1	10	186	Vigneto	3	00.25.05	€ 7,76 L. 15.030	€ 6,47 L. 12.525
2	10	187	Vigneto	3	00.10.20	€ 3,16 L.6.120	€ 2,63 L. 5.100

Il terreno è recintato con paletti e rete e nella porzione a sinistra rispetto all'accesso dalla strada presenta l'impianto di un vigneto.

5 – (3° QUESITO) – CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento individuano pienamente il bene in oggetto.

6 – (4° QUESITO) – VARIAZIONI PER EVENTUALI AGGIORNAMENTI DI DATI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto terreni come già in precedenza indicato e di seguito ribadito:

N.	*Foglio*	*Particella*	*Qualità*	*Classe*	*Superficie (m^2)*	*Reddito*	
					ha are ca	*Dominicale*	*Agrario*
1	10	186	Vigneto	3	00.25.05	€ 7,76 L. 15.030	€ 6,47 L. 12.525
2	10	187	Vigneto	3	00.10.20	€ 3,16 L.6.120	€ 2,63 L. 5.100

I dati catastali sono corrispondenti allo stato di fatto e non vi è la necessità di aggiornarli.

7 – (5° QUESITO) DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base delle disposizioni del vigente Strumento Urbanistico Comunale di Settimo San Pietro, il terreno in oggetto, distinto catastalmente al F.10 con i mappali n.186-187, come da

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

[redacted]

Certificato di Destinazione Urbanistica N.13 rilasciato in data 23.02.2010, è incluso nell'ambito della **zona omogenea E – AGRICOLA.**

Si tratta di parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Ai sensi del Decreto del Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n.228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone agricole), in base alle indagini tecnico-agronomiche, nelle zone E del territorio comunale è individuabile soltanto una sottozona:

E_1- aree caratterizzate da produzione tipica e specializzata.

Ne deriva che la sottozona E_1 coincide con l'intera zona E che, pertanto non è suddivisa in sottozone. In generale nelle zone E, previa dimostrazione dell'utilizzo effettivo dei lotti mediante idonee relazioni sottoscritte da tecnici abilitati, sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

a) Fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificati come industriali;
b) Fabbricati per agriturismo;
c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei fondi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
d) Fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
e) Fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, con deliberazione del Consiglio Comunale;
f) Fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Gli indici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per fabbricati di cui alla lettera a) ; tali indici possono tuttavia essere elevati in casi particolari fino a 0,50 mc/mq ;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati residenziali;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c);
- 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d);
- 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e);

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

- 1,00 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera f.

Per quanto attiene le sole residenze si dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- altezza massima pari a 6,50 ml;
- distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto pari ad almeno 6,00 ml e 10,00 ml dalle strade vicinali e di penetrazione agraria.

Per le sole serre il distacco minimo dai confini è fissato in 4 ml.

Per i fabbricati deve in ogni caso essere rispettato il distacco minimo di 4 ml fra pareti non finestrate e 8 ml fra quelle finestrate, anche nel caso di fabbricati dello stesso lotto.

Ai fini edificatori la superficie minima del lotto deve essere di Ha 1,00 salvo per impianti terricoli, orticoli e vivaistici per cui tale superficie e ridotta a metà, ossia Ha 0,50.

In ogni caso, al fine di favorire l'attività agricola è consentita la realizzazione di un vano "appoggio" per le attrezzature di dimensioni massime di 20 mq di superficie utile, di altezza massima di 3,50 ml, senza porticati e verande coperte.

Non entrano nel conteggio dei volumi realizzati piccoli vani a protezione di impianti tecnologici.

Nelle zone E è consentito l'esercizio dell'agriturismo; è possibile richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività turistica ma per essa sono ammessi 3 posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Il lotto in esame pertanto,viste le dimensioni, non è interessato a tali attività.

Nelle zone E sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, ma poiché il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere almeno di Ha 3 , anche questo caso non interessa il lotto in esame.

Per i fondi compresi in zona agricola è possibile autorizzare solo recinzioni di tipo "precario" in paletti e rete.

Si precisa che in merito agli immobili in oggetto non è stato emesso alcun provvedimento di sospensione di cui al 7° comma dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e che gli stessi non sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 10 della L. 21 Novembre 2000, n. 353 - "Legge quadro in materia di incendi boschivi".-

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

[redacted]

8 –(6° QUESITO) REGOLARITÀ EDILIZIA

Non riguarda l'immobile in esame in quanto su di esso non vi sono costruzioni.

9- (7° QUESITO) – POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

L'immobile è già suddiviso in due mappali distinti appartenenti allo stesso foglio :

N.	*Foglio*	*Particella*	*Qualità*	*Classe*	*Superficie (m^2)*	*Reddito*	
					ha are ca	*Dominicale*	*Agrario*
1	10	186	Vigneto	3	00.25.05	€ 7,76 L. 15.030	€ 6,47 L. 12.525
2	10	187	Vigneto	3	00.10.20	€ 3,16 L.6.120	€ 2,63 L. 5.100

Si ritiene sconsigliabile tuttavia, viste le modeste dimensioni dei lotti, la vendita dei due mappali separatamente in quanto il bene acquista un valore superiore dalla unione dei due poiché la superficie così ottenuta consente un miglior utilizzo del fondo, soprattutto ai fini produttivi.

10 – (8° QUESITO)– DIVISIBILITA' IN NATURA NEL CASO CHE L'IMMOBILE SIA PIGNORATO PRO QUOTA.

L'immobile non è pignorato pro quota e l'unico proprietario è [redacted]

11 – (9° E 10° QUESITO)– STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è utilizzato in modo conforme alla sua destinazione ed utilizzato dal sig. [redacted]

12 – (11°- 12° QUESITO) VINCOLI

Sulla scorta dei vari accertamenti si esclude la presenza di vincoli di natura storica e artistica, nonché di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche ad usi civici.

In particolare lo stesso non è soggetto al vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 10 della L. 21 Novembre 2000, n. 353 - "Legge quadro in materia di incendi boschivi".-

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

[redacted]

13 – (14° QUESITO) – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Nel caso specifico si ritiene adeguata la stima a "valore di mercato" che fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.

Si procederà cioè a determinare il valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, potrebbe assumere in un libero mercato caratterizzato da domanda ed offerta.

Con tale criterio il valore dell'immobile verrà determinato sulla base di un'indagine utilizzando come parametro di confronto il prezzo medio per metro quadrato di superficie avente caratteristiche intrinseche (giacitura, conformazione, potenzialità) ed estrinseche (posizione, vie d'accesso etc) similari.

I risultati della ricerca hanno portato ad accertare che in tale settore oggetto di stima i valori oscillano tra 4,00 €/mq a 5,00 €/mq.

Si ritiene che il valore da adottare per il caso in esame sia pari a 4,70 €/mq, in considerazione della felice posizione del terreno con facile accesso dalla strada, della vicinanza al centro abitato e del fatto che sia già recintato e produttivo.

Pertanto moltiplicando tale valore per la consistenza del bene si ottiene:

4,70 €/mq x 3525 mq = 16.567,00 euro, che si arrotonda a 16.600,00 euro (diconsi euro sedicimilaseicento,00) che rappresenta il più probabile valore di mercato.

Valore dell'immobile oggetto di esecuzione

Euro 16.600,00 *(diconsi euro sedicimilaseicento /00)*

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

[redacted]

15 – CONCLUSIONI

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dal Signor Giudice, la sottoscritta rassegna la presente relazione corredata da disegni illustrativi e rimane a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno ritenuti eventualmente necessari.

La presente stima viene depositata in originale per l'ufficio.

Si allega la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari, nonché un cd rom sul quale è stata registrata la presente relazione in formato word, gli allegati fotografici e gli allegati grafici.

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Mariantonietta Murgia

Cagliari,

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

[redacted]

16. Schema riassuntivo perizia **UNITA' NEGOZIALE 1 – LOTTO N.1**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. *151/09*

[redacted]	[redacted]
[redacted]	

G.E.	Dottor Stefano Greco
C.T.U	Dott. Ing. Mariantonietta Murgia *Via Dei Narcisi n.25 –09047 Selargius . tel fax 070 572059 – 3338 8750 970*

IMMOBILE	**Appartamento uso civile abitazione al piano terra**	**VALORE DI STIMA**	**€ 218.775,00**

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
SETTIMO S. PIETRO	**CA**	**VIA ROMA N. 80 PIANO TERRA**	**LIMITROFA CENTRO STORICO**

Diritti:

1/3 Piena proprietà	[redacted]
2/3 Piena proprietà	[redacted] **ENTRAMBI DECEDUTI- NON ESISTE DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Disponibilità dell'immobile:

Stato dell'immobile	**OCCUPATO DALLA FAMIGLIA DI** [redacted]

Dati catastali Comune di Settimo San Pietro N.C.E.U

Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
16	**1018**	**1**	**A/3**	**3**	**5 vani**	**284,05 €**

Descrizioni qualitative sintetiche dell'immobile:

Superficie commerciale	**189,85 mq**		
Anno di costruzione	1981	Anno di ultima ristrutturazione	
Stato di manutenzione	**Medio**		
Qualità delle finiture	**Medie**		
Impianto elettrico	**A norma**	Impianto termico	**Non Presente** (ci sono 2 pompe di calore)
Regolarità Edilizia	**Non Conforme ma sanabile** (oneri già computati nel valore del bene)		

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Mariantonietta Murgia

Cagliari,

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

[redacted]

16. Schema riassuntivo perizia **UNITA' NEGOZIALE 1 – LOTTO N.2**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. *151/09*

[redacted]	[redacted]
[redacted]	

G.E.	Dottor Stefano Greco
C.T.U	Dott. Ing. Mariantonietta Murgia *Via Dei Narcisi n.25 –09047 Selargius . tel fax 070 572059 – 3338 8750 970*

IMMOBILE	**Appartamento uso civile abitazione al piano primo**	**VALORE DI STIMA**	**€ 274.200,00**

Comune di:	**Prov**	**Indirizzo**	**Zona**
SETTIMO S. PIETRO	**CA**	**VIA ROMA N. 80 PIANO TERRA**	**LIMITROFA CENTRO STORICO**

Diritti:

1/3 Piena proprietà	[redacted]
2/3 Piena proprietà	[redacted] **ENTRAMBI DECEDUTI- NON ESISTE DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Disponibilità dell'immobile:

Stato dell'immobile	**LIBERO**

Dati catastali Comune di Settimo San Pietro N.C.E.U

Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
16	**1018**	**2**	**A/3**	**3**	**5,5 vani**	**312,46 €**

Descrizioni qualitative sintetiche dell'immobile:

Superficie commerciale	**201,33 mq**		
Anno di costruzione	1981	Anno di ultima ristrutturazione	
Stato di manutenzione	**Medio**		
Qualità delle finiture	**Medie**		
Impianto elettrico	**A norma**	Impianto termico	**Non Presente**
Regolarità Edilizia	**Non Conforme ma sanabile** (oneri già computati nel valore del bene)		

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Mariantonietta Murgia

Cagliari,

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

[redacted]

16. Schema riassuntivo perizia **UNITA' NEGOZIALE 2 : VIGNETO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. *151/09*

[redacted]

G.E.	Dottor Stefano Greco
C.T.U	Dott. Ing. Mariantonietta Murgia *Via Dei Narcisi n.25 –09047 Selargius . tel fax 070 572059 – 3338 8750 970*

IMMOBILE	**Vigneto**	**VALORE DI STIMA**	**€ 16.600,00**

Comune di:	**Prov**	**Indirizzo**	**Zona**
SETTIMO S. PIETRO	**CA**	**Strada provinciale 12 - Km 2,600**	**"Sa Guardiedda"**

Diritti:

1/1 Piena proprietà	[redacted]

Disponibilità dell'immobile:

Stato dell'immobile	**LIBERO**

Dati catastali Comune di Settimo San Pietro - Catasto Terreni

Foglio	Particella	qualità	Classe	Sup.(m^2)	Reddito dominicale	Reddito agrario
10	**186**	**vigneto**	**3**	**2505**	**€ 7,76**	**€ 6,47**
10	**187**	**vigneto**	**3**	**1020**	**€ 3,16**	**€ 2,63**

Descrizioni qualitative sintetiche dell'immobile:

Destinazione Urbanistica	**ZONA E - AGRICOLA**
Vincoli	**NESSUNO**

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Mariantonietta Murgia

Cagliari,

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

[redacted]

ELENCO ALLEGATI UNITA' NEGOZIALE 1

- **Allegato A**

Rilievo fotografico (n° 15 fotografie) - Appartamento piano terra LOTTO N.1

Immobile distinto al NCEU F. 16 part. 1018 sub. 1 via Roma N. 80 Settimo San Pietro.

Planimetria schema foto

foto n°1: Portoncino d'ingresso

foto n°2: Ingresso

foto n°3: Pranzo soggiorno

foto n°4: Zona Cottura

foto n°5: Vista del soggiorno dalla zona cottura

foto n°6: Disimpegno

foto n°7: Letto 1

foto n°8: Andito

foto n°9: Bagno

foto n°10: Camera

foto n°11 : Letto 2

foto n°12 : Letto 4

foto n°13: Letto 3

foto n°14-15: Cortile posteriore

Rilievo fotografico (n° 4 fotografie) – Il locale di sgombero

foto n°1_A: Tettoia condominiale , locale di sgombero e parcheggio coperto

foto n° 2_A: Vista interna del locale di sgombero

foto n° 3_A: Il bagno del locale di sgombero

foto n° 4_A: Altra vista del locale di sgombero

Rilievo fotografico (n° 21 fotografie) - Appartamento piano primo LOTTO N.2

Immobile distinto al NCEU F. 16 part. 1018 sub. 2 via Roma N. 80 Settimo San Pietro.

Planimetria schema foto

foto n°1: Prospetto dal vico

foto n°2: Prospetto frontale dal cortile interno

foto n°3: Scale d'accesso al piano primo

foto n°4-5: Ingresso

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

[redacted]

foto n° 6-7: Salone

foto n°8: Vista della camera ricavata per chiusura del balcone

foto n°9: Camera

foto n°10: Disimpegno con vista dell'andito e dei due bagni

foto n° 11: Letto 1

foto n°12: Letto 2

foto n°13 : Letto 3

foto n°14 : Pranzo-soggiorno con zona cottura

foto n°15: Zona cottura

foto n°16: Disimpegno

foto n°17: Vista dal balcone del cancello d'ingresso

foto n°18: Tettoia-parcheggio e locale di sgombero

foto n°19: Barbecue

foto n° 20: Cortile anteriore

foto n° 21: Passaggio coperto

- **Allegato B – Elaborati grafici stato attuale**:
  - Planimetria stato attuale appartamento piano terra - scala 1:100
  - Planimetria stato attuale appartamento piano primo - scala 1:100
  - Planimetria stato attuale appartamento piano terra con indicazione delle superfici in abuso - scala 1:100
  - Planimetria stato attuale appartamento piano primo con indicazione delle superfici in abuso - scala 1:100

- **Allegato C– Elaborati catastali N.C.E.U.**
  - Planimetria catastale dell'immobile al piano terra
  - Planimetria catastale dell'immobile al piano primo
  - Visura storica catastale dell'immobile al piano terra
  - Visura storica catastale dell'immobile al piano primo
  - Visura storica per soggetto ([redacted]

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

[redacted]

➢ **Allegato D – Elaborati comunali**

- Elaborato grafico inerente il progetto di casa bifamiliare (situazione allo stato di rudere, planimetria generale, piante, prospetti, sezioni di progetto e calcoli planovolumetrici) Prot. N. 538 Ed/80 del 30.3.1981
- Concessione Edilizia n. 189 - Prot. N. 538 Ed/80
- Versamento contributi oneri di urbanizzazione di cui alla C.E. n.190
- Atto Unilaterale d'obbligo per la Concessione relativa ad interventi di edilizia abitativa – Scrittura privata autenticata a rogito Notaio Giuliana Troise , del 22/02/1981 - Rep. 5298
- Comunicazione di inizio attività edilizie del 01.07.1981 Prot. 4269
- Relazione tecniche delle opere di cui alla Comunicazione di inizio attività edilizie del 01.07.1981 Prot. 4269
- Stralci dell'aerofotogrammetrico della zona e dello strumento urbanistico

➢ **Allegato E - Atto di Compravendita di Fabbricato di Vecchia Costruzione rogito dott. Cesare Cherchi in data 08/09/1978 - Rep. 41984/19844**

➢ **Allegato F - N.2 <u>Verbali</u> di sopralluogo appartamento <u>piano terra</u>**
N.3 <u>Verbali</u> di sopralluogo appartamento <u>piano primo</u>

➢ **Allegato G - Dati relativi all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Cagliari**

➢ **Allegato H – Certificazione attestante la non esistenza di cessioni di fabbricato rilasciata dal Corpo di Polizia Locale -Unione Comuni del Parteolla e Basso Campidano**

➢ **Allegato I – Certificazione relativa a contratti di locazione rilasciata dall'Ufficio Territoriale di Cagliari 2- Agenzia delle Entrate**

➢ **Allegato L – Certificati di morte di** [redacted]

➢ **Allegato M – Certificato di residenza di** [redacted]**ppartamento al piano terra, in via Roma n.80**

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

[redacted]

ELENCO ALLEGATI UNITA' NEGOZIALE 2

- **Allegato A**

  Rilievo fotografico (n° 2 fotografie) – Vigneto

  Immobile in Settimo San Pietro distinto al C.T. F. 10 part. 186 - 187 – Sp. 12 Km 2,600

- **Allegato B– Elaborati catastali C.T.**
  - Estratto della mappa F.10 part. 186-187
  - Visura storica catastale

- **Allegato C – Elaborati comunali**
  - Certificato di destinazione urbanistica N.13 del 23.02.

- **Allegato D - Atto di Divisione rogito dott. Antonio Galdiero in data 19/03/2007 - Rep. 30703/17122**

- **Allegato E - Verbale di sopralluogo**

- **Allegato F - Dati relativi all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Cagliari**

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