

Esecuzione Immobiliare N° 02/2023

Organa SPV s.r.l

contro

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: *Dott.ssa Silvia Cocco*

Consulente tecnico d'ufficio (CTU) : *Ing. Aldo Gamboni*

RIASSUNTO DEI DATI PRINCIPALI DELLA R. ES N° 02/2023:

Cred. Proc. :	<i>Organa SPV s.r.l</i>
Debitore/i:	
Stato civile:	<i>Coniugati</i>
Imm. da periziare:	<i>Lotto 1: Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n. 15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 1 e 2 Lotto 2: Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n.15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 3. Lotto 3: Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 108. Lotto 4: Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 54 e 53. Lotto 5: Terreno sito a Pula e distinti nel C. T. al F. 34 mappale 426 e 427.</i>
Indirizzo:	<i>Lotto 1 e 2: Via L. Einaudi n. 15/17 a Pula/ Lotto: 3,4: località Sa Sarpa/ Lotto 5: in via Masenti nr. snc</i>
Doc. di cui all'art. 567, c. 2°.	<i>Certificato notarile.</i>
Destinazione:	<i>Lotto 1 e 2: Residenziale. Lotto: 3,4: Pascolo e seminativo. Lotto 5: Uliveto.</i>
Conf. Urb.:	<i>Lotto 1 e 2: Non conforme.</i>
Conf. Cat.:	<i>Lotto 1 e 2: Non conforme.</i>
Metodo di stima:	<i>Comparazione diretta.</i>
V.M. Proposto:	<i>Lotto 1: 219.000 €/Lotto 2: 210.000 €/Lotto 3: 14.500 €/Lotto4: 107.325 €/ Lotto 5: 15.000 €.</i>
Doc. allegati:	<i>- Allegato 1) Relazione fotografica degli immobili (esterno e interno): 1.1) Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n. 15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 1 e 2. 1.2) Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n. 15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 3. 1.3) Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 108. 1.4) Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 54 e 53. 1.5) Terreno sito a Pula e distinti nel C. T. al F. 34 mappale 426 e 427. - Allegato 2) Visure Catastali e mappa catastali: 2.1) Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 108. 2.2) Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 54 e 53. 2.3) Terreno sito a Pula e distinti nel C. T. al F. 34 mappale 426 e 427. - Allegato 3) Visure Catastali e Planimetria Catastale dell'immobile: 3.1: Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n. 15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 1. 3.2: Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n. 15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 2. 3.3) Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n. 15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 3. - Allegato 4) La richiesta, il numero di protocollo dell'accesso atti Comune di Pula. - Allegato 5) Certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Pula - Allegato 6) C.C. nr.103 del 1985. - Allegato 7) C.C. nr.47 del 1983. - Allegato 8) Tavola 1 e 2 - Stato di fatto.</i>

	-Allegato 9) Tavola 3 – Calcolo volumi.
	-Allegato 10) Verbale di accesso, comunicazione debitore e email legale debitore.
	-Allegato 11) Atti notarili. 11.1) Atto di compravendita, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 15275/6414 del 11/08/2006 (Registro Particolare 24268, Registro Generale 36059). 11.2) Atto del 09/10/1992, Rogante Dott. Marielli Giovanni e Repertorio 9673 (Registro Particolare 16307, Registro Generale 23505). 11.3) Atto di compravendita, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 13635/6001 del 02/08/2002 (Registro Particolare 31165, Registro Generale 39241). 11.4) Atto di compravendita, rogante dott. MICHELE PUXEDDU con Repertorio 15754 del 20/06/2013 (Registro Particolare 13266, Registro Generale 16836). 11.5) Donazione, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 12121/54888 del 18/03/1999 (Registro Particolare 5861, Registro Generale 8654). 11.6) Donazione, rogante dott. GALDIERO ANTONIO e Repertorio 48909/30552 del 07/04/2017 (Registro Particolare 8027, Registro Generale 10716).
	-Allegato 12) CDU e/o richiesta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Il giorno 15/06/2023, il G.E. la Dott.ssa Silvia Cocco, conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Aldo Gamboni, nato a Torino il 12/11/1982, C.F.: GMB LDA 82S 12L 219S, con studio in via Sardegna n. 39, 09124 Cagliari (CA), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con n° 7683, l'incarico di consulenza tecnica nella causa di esecuzione immobiliare N° 02/2023, ponendo i seguenti quesiti:

1) Provveda – prima di tutto a inviare l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cagliari.

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

b) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio**;

c) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto proceda all'immediata acquisizione; precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risulta dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia

stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

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

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

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

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd immobili fantasma) salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 l. 47/1985, è *richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza

della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni che la giudicatore possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del Decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per le singola unità immobiliare il 2 % delle misure progettuali;

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

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

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente 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;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari al bene pignorato;

15) Predisponga la **Check list** dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato ,rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

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;

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

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

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

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

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

Ad evasione dell'incarico ricevuto, avendo proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, espongo qui di seguito i risultati dei miei accertamenti:

QUESITO N. 1

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 28/08/2023, con l'accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Pula. L'accesso all'immobile sito nel Comune di Pula in via Luigi Einaudi n. 15 e 17 è avvenuto a seguito di un primo tentativo di sopralluogo fissato per il giorno 11/12/2023, previo invio all'indirizzo di residenza dei debitori la raccomandata: A/R. n.20001115692-5; contenente la comunicazione di avviso del sopralluogo degli immobili in via L. Einaudi n.15 e 17 a Pula, con allegata l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cagliari. Il giorno fissato il CTU non ha effettuato il sopralluogo e ha consegnato apposita comunicazione con una nuova data. Il giorno sopralluogo degli immobili in via L. Einaudi n.15 e 17 a Pula è stato eseguito il 15/01/2024 in accordo con gli esecutati tramite l'avvocato [REDACTED], si allega email. Il tecnico ha effettuato l'accesso alla unità immobiliare da sottoporre a perizia, alla presenza dei sig. ri [REDACTED], (si allega, verbale di sopralluogo firmato dai presenti). Invece, per gli altri immobili il CTU ha svolto i sopralluoghi in modo autonomo.

QUESITO N. 2

Il soprascritto, in qualità di consulente tecnico, ha visionato gli atti contenuti nel fascicolo del procedimento e ha svolto le proprie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare e presso U.T.E.C. di Cagliari, con il fine di:

A) Verificare la presenza della documentazione, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Documenti, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	Presenti in atti di causa
Estratto del catasto.	
Certificati delle iscrizioni e trascrizioni, relative all'immobile pignorato, eseguite nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	
Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Se non sono allegati in atti di causa, l'Estratto del catasto e il Certificati delle iscrizioni e trascrizioni).	X

A.1) *Verificare l'idoneità delle informazioni riportate nel Certificato Notarile, eventualmente presente in atti di causa, depositato in sostituzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.*

Il soprascritto CTU ha confrontato i risultati delle proprie ricerche, con le informazioni contenute nel fascicolo telematico e soprattutto nella "Relazione Notarile", verificando l'idoneità della stessa.

A seguito della procedura in corso, sono stati pignorati ai Sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il seguente immobile:

1) di proprietà di [REDACTED], per l'intero:

- terreni siti in Pula e distinti al F. 34 mappali 426 e 427

2) di proprietà di [REDACTED], ognuno per la quota indivisa di ½ della piena proprietà:

- fabbricato sito in Via Einaudi distinto al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub. 3, cat. A/2, vani 6,5

- terreni siti in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappali 108, 53 e 54.

3) di [REDACTED], ognuno per la quota di ½ della nuda proprietà:

- abitazione in Via Einaudi distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 2 cat. A/3 vani 1,5;

4) di proprietà indivisa di [REDACTED], per la quota di 7/12 di proprietà e di [REDACTED], per la quota di 5/12 di proprietà:

- abitazione in Via Einaudi, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 1, cat. A/3, vani 4.

Con tutti gli annessi, pertinenze, accessioni ed addizioni, quote comuni e condominiali, con quanto di immobile insista su tali beni o tale per legge, niente escluso, e con i relativi frutti.

B) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

1) Abitazione di tipo economico sita in Via Einaudi n.15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 1:

A. ISCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 3708 Registro Generale 26760, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4618/2021 del 12/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

B. ISCRIZIONE del 16/09/2021 - Registro Particolare 4043 Registro Generale 29249 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2012/2020 del 19/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

C. TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 3398 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5723/2022 del 21/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

D. TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 21477 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2595/2023 del 19/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

2) Abitazione di tipo economico sita in Via Einaudi n.15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 2:

A. ISCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 3708 Registro Generale 26760, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4618/2021 del 12/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

B. ISCRIZIONE del 16/09/2021 - Registro Particolare 4043 Registro Generale 29249, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2012/2020 del 19/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

C. TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 3398 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5723/2022 del 21/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

D. TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 21477 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2595/2023 del 19/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

3) Abitazione di tipo economico sita in Via Einaudi n.15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 3:

A. ISCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 3708 Registro Generale 26760, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4618/2021 del 12/07/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B. ISCRIZIONE del 16/09/2021 - Registro Particolare 4043 Registro Generale 29249, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2012/2020 del 19/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

C. TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 3398 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5723/2022 del 21/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

D. TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 21477 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2595/2023 del 19/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4) Terreno sito in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 108.

A. ISCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 3708 Registro Generale 26760, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4618/2021 del 12/07/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

B. ISCRIZIONE del 16/09/2021 - Registro Particolare 4043 Registro Generale 29249, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2012/2020 del 19/11/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

C. TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 3398, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5723/2022 del 21/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

D. TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 21477, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2595/2023 del 19/06/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

5) Terreno sito in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 54.

A. ISCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 3708 Registro Generale 26760, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4618/2021 del 12/07/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

B. ISCRIZIONE del 16/09/2021 - Registro Particolare 4043 Registro Generale 29249, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2012/2020 del 19/11/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

C. *TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 3398, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5723/2022 del 21/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

D. *TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 21477, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2595/2023 del 19/06/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

6) Terreno sito in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 53.

A. *ISCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 3708 Registro Generale 26760, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4618/2021 del 12/07/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.*

B. *ISCRIZIONE del 16/09/2021 - Registro Particolare 4043 Registro Generale 29249, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2012/2020 del 19/11/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.*

C. *TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 3398, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5723/2022 del 21/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

D. *TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 21477, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2595/2023 del 19/06/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

7) Terreno sito in Pula e distinti nel C. T. al F. 34 mappale 426.

A. *ISCRIZIONE del 16/09/2021 - Registro Particolare 4043 Registro Generale 29249, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2012/2020 del 19/11/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.*

B. *TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 3398, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5723/2022 del 21/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

8) Terreno sito in Pula e distinti nel C. T. al F. 34 mappale 427.

A. *ISCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 3708 Registro Generale 26760, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4618/2021 del 12/07/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.*

B. *TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 3398, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5723/2022 del 21/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

B.1 QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA:

Sulla base dei documenti in atti di causa, a seguito degli accertamenti effettuati personalmente, tramite: ispezioni ipotecarie, la consultazione di atti e documenti catastali; eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare e presso Ufficio del Catasto di Cagliari, risulta:

1) Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L.Einaudi n.15/17, distinto nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 1.

A) Atto del 21/07/1952, Rogante Dott. Ignazio Cugusi, registrato a Cagliari il 2/08/1952 al n.638. Compravendita di un tratto di area fabbricabile nel Comune di Pula descritto al catasto al fg. 18, particella 87/n di are 3,10.

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED].

B) Accettazione Successione causa morte del Sig. [REDACTED] del 04/08/1998.
Atto del 11/08/2006 rogante dott. MARIELLI GIOVANNI, Repertorio 15275 (Registro Particolare 9519, Registro Generale 13041)

favore di: [REDACTED]

[REDACTED]: ognuno della quota di proprietà pari a 1/12.

Contro: [REDACTED] per 5/12.

C) Accettazione Successione causa morte della [REDACTED] del 30/07/2000.
Atto del 11/08/2006 rogante dott. MARIELLI GIOVANNI, Repertorio 15275 (Registro Particolare 9520, Registro Generale 13042)

favore di: [REDACTED]

[REDACTED]: ognuno della quota di proprietà pari a 1/12.

Contro: [REDACTED] per 5/12.

D) Atto di compravendita, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 15275/6414 del 11/08/2006 (Registro Particolare 24268, Registro Generale 36059).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

favore di: [redacted] *per la quota di 5/12 ciascuno in comunione legale tra loro.*

Contro: [redacted]
[redacted]; *ognuno proprietari della quota di 1/6.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n.15/17, distinto nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 2 e 3;

A) *Atto del 21/07/1952, Rogante Dott. Ignazio Cugusi, registrato a Cagliari il 02/08/1952 al n.638. Compravendita di un tratto di area fabbricabile nel Comune di Pula descritto al catasto al fg. 18, particella 87/n di are 3,10.*

A favore di: [redacted]

Contro: [redacted].

B) *Atto del 09/10/1992, Rogante Dott. Marielli Giovanni e Repertorio 9673 (Registro Particolare 16307, Registro Generale 23505) di una:*

- *U.I. di tipo economico sita in Via Einaudi n.15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 3.*

favore di: [redacted]
[redacted], *della proprietà.*

Contro: [redacted].

- *U.I. di tipo economico sita in Via Einaudi n.15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 2.*

favore di: [redacted] *per la quota di 1/2 ciascuno, in comunione legale tra loro, della nuda proprietà.*

Contro: [redacted].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinto nel C. T. al F. 20 mappale 108.

A) *Atto di compravendita, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 13635/6001 del 02/08/2002 (Registro Particolare 31165, Registro Generale 39241).*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

favore di: [REDACTED] *per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno, in comunione legale tra loro.*

Contro: [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinto nel C. T. al F. 20 mappale 53 e 54.

A) Atto di compravendita, rogante dott. MICHELE PUXEDDU con Repertorio 15754 del 20/06/2013(Registro Particolare 13266, Registro Generale 16836).

favore di: [REDACTED] *per la quota di 1/2 ciascuno, in comunione legale tra loro, della proprietà.*

Contro: "CASSA COMUNALE DI CREDITO AGRARIO DI PULA in liquidazione"

B) Provenienza usucapione ventennale.

favore di: "CASSA COMUNALE DI CREDITO AGRARIO DI PULA in liquidazione"

5) Terreno sito in Pula in via Masenti n.snc e distinto al C. T. al F. 34 mappale 426.

A) Donazione, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 12121/54888 del 18/03/1999 (Registro Particolare 5861, Registro Generale 8654).

favore di: [REDACTED] *per la quota 1/1 della nuda proprietà.*

Contro: [REDACTED].

Ricongiungimento di usufrutto del 25/07/2016 .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6) Terreno sito a Pula in via Masenti n.snc e distinto al C. T. al F. 34 mappale 427.

A) Donazione, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 12121/54888 del 18/03/1999 (Registro Particolare 5862, Registro Generale 8655).

favore di: [REDACTED] *per la quota 1/1 della nuda proprietà.*

Contro: Perra Giacomo

Ricongiungimento di usufrutto del 25/07/2016 .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B) Donazione, rogante dott. GALDIERO ANTONIO e Repertorio 48909/30552 del 07/04/2017 (Registro Particolare 8027, Registro Generale 10716).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

favore di: [REDACTED] *per la quota 1/1 della nuda proprietà.*

Contro: [REDACTED].

B.2) Il CTU, ha RIPORTATO i risultati delle proprie ricerche e ha VERIFICATO CHE sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio, per i beni ad oggetto della presente relazione".

C) Mappe censuarie e certificati di destinazione Urbanistica:

Per i terreni sottoscritti sono stati richiesti i CDU al Comune di Pula:

- Terreni siti in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappali 108, 53 e 54

- terreni siti in Pula e distinti al F. 34 mappali 426 e 427

Si allegano le mappe catastali delle U.I. da sottoporre a esecuzione con la richiesta dei certificati di destinazione Urbanistica dei terreni, presentata al Comune di Pula con i numeri di protocollo.

D) Atti di provenienza degli immobili:

Si allegano, alla presente perizia i seguenti atti:

- 1) Abitazione di tipo economico sita in Via Einaudi n.15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 1.**

Atto di compravendita, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 15275/6414 del 11/08/2006 (Registro Particolare 24268, Registro Generale 36059).

- 2) Abitazione di tipo economico sita in Via Einaudi n.15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 2 e 3;**

Atto del 09/10/1992, Rogante Dott. Marielli Giovanni e Repertorio 9673 (Registro Particolare 16307, Registro Generale 23505).

- 3) Terreno sito in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 108.**

Atto di compravendita, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 13635/6001 del 02/08/2002 (Registro Particolare 31165, Registro Generale 39241).

- 4) Terreno sito in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 53 e 54.**

Atto di compravendita, rogante dott. MICHELE PUXEDDU con Repertorio 15754 del 20/06/2013 (Registro Particolare 13266, Registro Generale 16836).

5) Terreno sito in Pula e distinti nel C. T. al F. 34 mappale 426.

*Donazione, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 12121/54888 del 18/03/1999
(Registro Particolare 5861, Registro Generale 8654).*

6) Terreno sito in Pula e distinti nel C. T. al F. 34 mappale 427.

*Donazione, rogante dott. GALDIERO ANTONIO e Repertorio 48909/30552 del 07/04/2017
(Registro Particolare 8027, Registro Generale 10716).*

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

Dalla analisi della documentazione depositata, non si evince la presenza del certificato di stato civile e di matrimonio allegati agli atti di causa. Il tecnico ha provveduto a effettuare la richiesta per il rilascio dei documenti presso il Comune di Pula e gli stessi vengono allegati alla perizia.

QUESITO N° 3:

I beni ad oggetto della presente perizia sono:

- 1)** Abitazione di tipo economico sita in Via Einaudi n.15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 1, vani 4.
- 2)** Abitazione di tipo economico sita in Via Einaudi 15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 2, vani 1,5.
- 3)** Abitazione di tipo economico sita in Via Einaudi15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 3, vani 6,5.
- 4)** Terreni siti in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappali 108, 53 e 54.
- 5)** Terreni siti in Pula e distinti nel C. T. al F. 34 mappali 426 e 427.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI DISTINTI AL N.C.E.U. al Fg. 18, mappa. 884, sub. 1, 2 e 3;

Gli immobili da periziare sono parte di un maggiore fabbricato, sito nel Comune di Pula, in via Luigi Einaudi n.15 e 17. Il lotto, sulla quale è costruito l'edificio è distinto al N.C.T. al Fg 18, mapp. 884.

Rispetto al centro del paese, la posizione degli immobili è periferica e sono distanti dal mare (circa 3 km). Nelle vicinanze del fabbricato è presente la scuola elementare, ma poche attività commerciali di vicinato o supermarket. La via L. Einaudi è una strada a senso unico, con poca possibilità di parcheggio.



Il lotto urbanistico, nella quale sorge il fabbricato, confina: a nord-est con la via Luigi Einaudi, a nord-ovest con la particella 1129, a sud-ovest con la particella 408 e a sud-est con le particelle 1190 e 1130; esso è piano, con una superficie di circa 310 mq e una forma regolare.

L'area di sedime dell'edificio principale, occupa una porzione del terreno, prospiciente la strada. Si evidenzia la presenza di altre strutture, lungo il confine nord-ovest del lotto, ovvero un locale di sgombero e un loggiato ad uso "magazzino" (con copertura a mono falda, probabilmente in fibrocemento), il resto dell'area è utilizzato come cortile, raggiungibile tramite il cancello carrabile elettrico sulla via L. Einaudi.

Il fabbricato principale è di due piani fuori terra ed è realizzato tramite una struttura portante in muratura (con l'uso di diversi materiali, dal mattone in terra cruda al blocco semi-pieno in laterizio o in CLS). I solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento. La copertura del fabbricato

principale è del tipo a terrazza calpestabile. Ad essa, si accede tramite una scala a chiocciola esterna, con partenza da uno dei balconi del piano primo.

Il prospettò principale è realizzato sul “filo” strada, allo stato di fatto è intonacato e tinteggiato, invece i prospetti secondari sono rivolti verso il cortile, anch’essi sono intonacati e tinteggiati.

A seguito delle ricerche condotte presso gli uffici competenti, parte della porzione del fabbricato al piano terra è stata costruita dopo l’anno 1952. Successivamente nell’anno 1985, è stato realizzato un intervento di ampliamento e la sopraelevazione del piano primo, con la realizzazione di una unità con propria autonomia funzionale rispetto all’unità al piano terra.

Inoltre, il progetto di cui alla ultimo titolo edilizio prevedeva la realizzazione di due unità distinte e indipendenti, una posta al piano terra e un’altra al piano primo. Infatti, durante il sopralluogo il CTU ha constatato che l’accesso ai due piani può avvenire in modo indipendente, al piano terra dalla porta d’ingresso in alluminio e vetro, posta sulla via e al piano primo dalla porta d’ingresso in legno, posizionata al piano terra sul prospetto laterale, in prossimità del cancello carrabile.

Pertanto, si procederà a descrivere gli immobili sulla base della loro conformità urbanistica. Oltre a tutto, l’unità distinta al Fg. 18, Mappa. 884, Sub. 2; non ha la superfici “minime abitative”, prescritte nel Regolamento Edilizio del Comune di Pula, per essere considerata residenza.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DISTINTI AL N.C.E.U. al Fg. 18, mappa. 884, SUB. 1 e 2;

L’Immobile al piano terra ad uso abitazione ha la seguente consistenza: Soggiorno, due camere da letto il bagno con accesso sia dall’interno che dall’esterno e un disimpegno d’ingresso con la scala di collegamento al piano primo; il vano adibito a cucina, dove si trova un piccolo cammino, è posizionato all’esterno con l’entrata rivolta verso la veranda così come il bagno.

Tutte le stanze dell’immobile al piano terra, usufruiscono di luce e ventilazione naturale. I pavimenti interni sono rifiniti con piastrelle di vario materiale, ma principalmente in ceramica, le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni e sono in legno o alluminio, compresa la porta d’ingresso posta nel disimpegno d’ingresso al piano terra.

Dotazioni impiantistiche dell’ immobile:

- Impianto elettrico e tv.
- Impianto idrico-sanitario e di scarico,
- Impianto ACS.

Tab. 1: SUPERFICIE UTILE AMBIENTI _SUB:1 e 2	
Descrizione	Superficie Utile interna.
Soggiorno PT	24,88 MQ
Camera A_PT	15,80 MQ
Camera B_PT	20,14 MQ
Bagno_PT	4,49 MQ
Cucina_PT	13,00 MQ
TOTALE Piano terra	78,31 MQ
SUPERFICIE NON RESIDENZIALI	
Veranda PT	34,85 MQ
Loggiato ext/ magazzino. PT	31,60 MQ
Ripostiglio PT	15,61 MQ
Cortile PT	164,22 MQ

L'unità immobiliare ad oggetto della presente perizia, si presenta in un mediocre stato di conservazione. Durante il sopralluogo, non sono stati riscontrati particolari degradi e/o alterazioni sulle superfici: dei muri interni, esterni e soffitti; meritori di approfondimento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DISTINTI AL N.C.E.U. al Fg. 18, mappa. 884, SUB. 3;

L'immobile al piano primo ad uso abitazione ha la seguente consistenza: Soggiorno, piccolo vano adibito a cucina, disimpegno, tre camere da letto e un bagno; inoltre sono presenti due balconi posti verso il cortile. Nel soggiorno è presente un camino.

Tutte le stanze dell'immobile al piano terra, usufruiscono di luce e ventilazione naturale. I pavimenti interni sono rifiniti con piastrelle, le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni e sono in alluminio.

Dotazioni impiantistiche dell'immobile:

- Impianto elettrico.
- Impianto idrico-sanitario e di scarico,
- Impianto ACS.
- Impianto di Climatizzazione, a servizio di una stanza (soggiorno) tramite PdC (pompa di Calore) mono split del tipo Aria-Aria,
- Termo Camino con canna fumaria, collegato al impianto di RSC a radiatore.

Si riportano, i dati metrici di superficie dell'immobile:

Tab. 2: SUPERFICIE UTILE _SUB:3	
Descrizione	Superficie Utile interna.
Soggiorno P1°	57,79 MQ
Corridoio P1°	4,23 MQ
Camera C_P1°	18,22 MQ
Camera D_P1°	13,65 MQ
Camera E_P1°	11,74 MQ
Bagno_P1	7,34 MQ
Cucina_P1	6,00 MQ
Disimp. d'ingresso PT	3,94 MQ
TOTALE Piano Primo	122,91 MQ
SUPERFICIE NON RESIDENZIALI	
Balconi _P1°	4,32 MQ
Terrazza di copertura	131,68 MQ

L'unità immobiliare ad oggetto della presente perizia, si presenta in un buono stato di conservazione. Durante il sopralluogo, non sono stati riscontrati particolari degradi e/o alterazioni sulle superfici: dei muri interni, esterni e soffitti; meritori di approfondimento.

Il calcolo delle "superficie commerciale" dei vani, viene eseguito per gli immobili da valutare a destinazione residenziale, applicando le: *"istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*, pubblicato dall'Agencia del Territorio, secondo i criteri del DPR 138/1998.

Seguono le tabelle compilate, utilizzando le indicazioni contenute nelle istruzioni sopra citate, per il calcolo totale della superficie commerciale dell'abitazione, così come nello **stato di fatto**.

TAB. 3. SUPERFICIE COMMERCIALE SUB.: 1 e 2			
Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. commerciale
Vani principali PT	109 MQ	1,00	109 MQ
Veranda PT	36 MQ	0,30 a 0,10	9 MQ
Loc. sgombero PT	21 MQ	0,25	5 MQ

Loggiato/magazzino PT	33 MQ	0,15 a 0,05	9 MQ
Cortile	164 MQ	0,10 a 0,02	56 MQ
TOT. SUP.COMM. PT =			268 MQ

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TAB. 4. SUPERFICIE COMMERCIALE SUB.: 3			
Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. commerciale
Vani principali P1°	137 MQ	1,00	137 MQ
Balconi P1°	4 MQ	0,30 a 0,10	1 MQ
Terrazzo di copertura	144 MQ	0,15 a 0,05	11 MQ
TOT. SUP.COMM. P1° =			149 MQ

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DISTINTI AL C. T. al F. 20 mappale 108.

Per raggiungere il terreno in località Sa Sarpa, bisogna percorrere per circa 3 km da Pula la strada Vecchia per Monte Santo, al bivio bisogna andare verso la cabina primaria di distribuzione per poi proseguire a piedi; in quanto le strade di avvicinamento al lotto, non sono percorribili con ordinari mezzi di trasporto privato. La località nella quale è situato il lotto ha una valenza agricola, si manifesta dalla vicinanza di alcune aziende specializzate. Il lotto è rappresentato sulla mappa catastale con una forma di tipo poligonale e dal sopralluogo effettuato non è delimitato da recinzioni o altro, pertanto diventa complicato avere una conoscenza precisa della sua reale estensione e dei confini. Gli unici "marker" sono alcuni "sentieri" e la "strada di avvicinamento", che in parte delimitano l'area di terreno da periziare.

Il terreno è: incolto, con una folta vegetazione, pianeggiante senza alcuna acclività; confina con altri lotti distinti al C.T. al Fg 20, mappali: 140,168,120, 123 e 107;

A sud sono presenti alcune strutture di un'azienda agricola e campi coltivati. Esso si trova ad una certa distanza e non confina con i lotti distinti al C. T. al F. 20 mappali 53 e 54. Inoltre, non è stata rilevata la presenza di fornitura idrica o di energia elettrica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TAB. 5. SUPERFICIE TERRENO C. T. al F. 20 mappale 108.	
Superficie	Qualità
5.000 mq	Pascolo Arborio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DISTINTI AL C. T. al F. 20 mappali 53 e 54.

Per raggiungere i terreni, anch' essi in località Sa Sarpa, bisogna percorrere per circa 3,5 km da Pula la strada Vecchia per Monte Santo. La località nella quale sono situati i terreni ha una valenza agricola, nelle vicinanze sono presenti delle aziende specializzate. I lotti da periziare sono contigui e sono rappresentati sulla mappa catastale con una forma regolare. Dal sopralluogo effettuato, i terreni sono in parte delimitati da recinzioni pertanto i confini sono abbastanza definiti:

- a sud-ovest, il terreno di cui al mapp. 53 è adiacente all'area di sedime della strada Vecchia per Monte Santo,
- a nord-est, il mappale 54 confina con altra strada di avvicinamento agricolo,
- nel lato posto a sud-est dei terreni è presente una "recinzione" di confine con altro lotto agricolo, che separa gli appezzamenti di terreno,
- a nord ovest i lotti confinano con i terreni di una azienda agricola ed è presente una delimitazione;

Dal sopralluogo, i terreni da periziare sono: incolti, con una folta vegetazione, con presenza di ammassi rocciosi affioranti e senza alcuna acclività rilevante; essi confinano per un lato tra di loro e con altri lotti distinti al C.T. al Fg 20, mappali 59, 226, con la strada Vecchia per Monte Santo e con

altra strada di avvicinamento agricolo, che conduce alla cabina di trasformazione; Non è stata rilevata la presenza di fornitura idrica o di energia elettrica.

TAB. 6. SUPERFICIE TERRENO	
C. T. al F. 20 mappale 53.	
Superficie	Qualità
31.790 mq	Pascolo
C. T. al F. 20 mappale 54.	
Superficie	Qualità
3.290 mq	Seminativo
TOTALE mapp. 54 e 53 = 35.080 mq	



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DISTINTO AL C. T. al C. T. al F. 34 mappali 426 e 427.

I terreni, si trovano in un area limitrofa al centro abitato di Pula in via Masetti.

I Lotti sono posti in una area periferica del paese di recente costruzione, a poca distanza dalla strada n. 195 e dalla Piazza Unità. Essi sono situati in una area urbana di espansione residenziale del Comune

di Pula. Infatti, dalle ricerche condotte, l'area è suscettibile di edificazione solo a seguito della approvazione dei Piani di Riqualificazione Urbana (PRU), ma al momento della stesura della presente perizia, essi non sono presenti.

I due lotti da periziare sono affiancati e hanno entrambi una forma regolare. Dal sopralluogo effettuato, i terreni sono delimitati da una recinzione su tutti e quattro i lati. Essi sono parte di un più ampio appezzamento di terreno, che comprende altri due lotti, con diversa proprietà e identificati al C. T. al F. 34 mappale. 426 e 427;

L'ingresso all'area recintata, avviene dal cancello carrabile, posto sulla via Masenti.

I due lotti hanno un lato in comune e confinano :

- a nord-ovest l'area di cui ai mapp. 426 e 427, è adiacente all'area di sedime della via Masenti ed è presente la recinzione con il cancello carrabile,
- a sud-ovest il mappale 426, confina con il mappale 87 ed è presente la recinzione.
- a sud-est l'area di cui al mapp. 426 e 427, confinano con il mappale 220 e sono separati da una recinzione,
- a nord-est il mappale 427, confina con il mappale 428;

Dal sopralluogo effettuato nei terreni sono presenti alcuni alberi di olive e di frutta. Essi si presentano pianeggiati, ben curati e senza alcuna acclività; si segnala la presenza di un impianto idrico.

TAB. 7. SUPERFICIE TERRENO	
C. T. al F. 34 mappale 426.	
Superficie	Qualità
625 mq	Uliveto
C. T. al F. 20 mappale 427.	
Superficie	Qualità
625 mq	Uliveto
TOTALE mapp. 426 e 427 = 1.250 mq	



QUESITO N°4

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Esaminati gli atti del pignoramento, relativo al procedimento, si è potuto constatare quanto segue:

“I dati indicati nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), corrispondendo a quelli attuali e identificano i beni da sottoporre a perizia”.

QUESITO N°5

Variazioni per l'aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A seguito del sopralluogo del fabbricato sito nel Comune di Pula (CA) in via Einaudi n. 15 -17 e dell'accesso atti, gli elaborati planimetrici presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, descrivono parzialmente gli immobili a destinazione residenziale di seguito elencati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Immobile distinto al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub. 3, cat. A/3, vani 6,5.
- Immobile distinto al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub. 2, cat. A/3, vani 1,5.
- Immobile distinto al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub. 1, cat. A/3, vani 4,0.



Si espongono, le incongruenze riscontrate rispetto alle planimetrie catastali delle unità immobiliari:

1. La camera e il W.C., rappresentati sulla planimetria castale dell'immobile distinto al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub. 2; sono di pertinenza dell'immobile distinto al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub. 1; in quanto ambienti funzionali alla destinazione d'uso urbanistica dell'immobile, così come descritto nelle tavole progettuali dell'ultimo progetto approvato. Inoltre, si precisa che le dimensioni minima degli alloggi secondo il R.E. del Comune (art. 126) è pari a 60 mq. Pertanto le U.I. sub. 1 e 2, dovrebbero essere oggetto di "fusione".
2. La veranda, rappresentata graficamente nella planimetria dell'immobile distinto al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 3; allo stato di fatto non è presente. Inoltre, la superficie delle stessa è diventata superficie utile. Per di più, nel disegno è rappresentata la scala, ma non il disimpegno d'ingresso al piano terra, realizzato a seguito della C.C. nr. 103 (così come il vano scala) e non è presente la superficie della terrazza di copertura (di pertinenza del sub. 3) probabilmente mai censita.



Pertanto, considerato le incongruenze soprascritte, si ritiene necessario procedere all'aggiornamento catastale delle planimetrie, tramite procedura Docfa (con causale "l'ampliamento" o "fusione") previa autorizzazione del G.E..

Invece, sui gli altri beni da periziare, ossia:

- 1) Terreni siti in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappali 108, 53 e 54.
- 2) Terreni siti in Pula e distinti nel C. T. al F. 34 mappali 426 e 427.

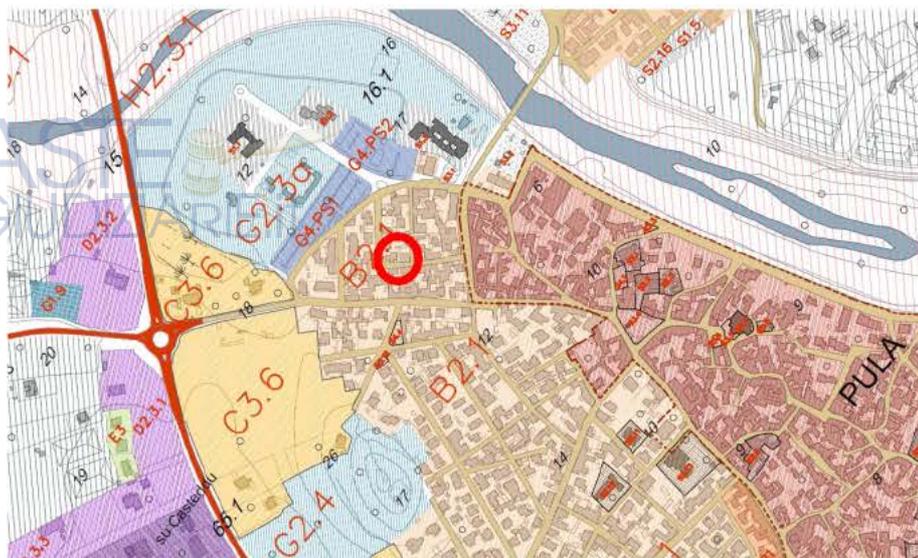
Non sono presenti immobili non regolarmente accatastati.



QUESITO N°6: Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale.

IMMOBILI DISTINTI AL N.C.E.U. al Fig. 18, mappa. 884, sub.1, 2 e 3;

L'immobile da valutare sito in Luigi Einaudi n. 15 e 17, ricade urbanisticamente in zona B nella Sotto Zona B2.1: "Aree di completamento residenziale da riqualificare in tessuti urbani consolidati"



I parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi ammessi con concessione edilizia diretta nella intera Zona B sono nel seguito così stabiliti:

- a. altezza massima consentita 7,50 m; b. rapporto di copertura massimo: 50%;
- c. numero massimo di piani fuori terra 2; d. distanza dai confini: si applica quanto previsto dall'art. 94. e. distanza tra pareti di edifici: si applica quanto previsto dall'art. 94.

Norme della Sottozona ai sensi dell'art 107 delle NTA:

1. Nei casi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuta l'edificazione in arretramento con il filo stradale la cui continuità dovrà essere assicurata a mezzo di una recinzione con parete piena sino all'altezza massima di m 0,80 dal piano di sistemazione definitiva,(...);
2. L'indice di edificabilità fondiario massimo per gli interventi ammessi con concessione edilizia diretta nella sotto Zona B2.1, è pari a 3,0 mc/mq; non derogabile per accordi fra privati in relazione

a trasferimento di volumetria da un lotto edificabile ad un altro, con la sola eccezione degli interventi di compensazione e di quanto previsto al punto 33 dell'art.104;

3. Altezza massima consentita: m. 7,50.

IMMOBILI DISTINTI AL C. T. al F. 20 mappale 108, 53 e 54

I terreni da valutare distinti al C.T. al Fg.20, mapp. 108,53 e 54; ricadono urbanisticamente nella stessa zona urbanistica E, ossia zone agricole, Sotto Zona E.1.: "Zona E1 - comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata", ai sensi dell' Art. 130. Zone E agricole.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Art. 145. Zona E1 - Aree agricole caratterizzate dalla potenzialità di una produzione agricola tipica e specializzata, sui suoli agricoli di I-II-III-IV Classe di capacità d'uso.

1. Destinazioni d'uso:

a. Attività agricole e zootecniche, acquacultura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994.

b. Attività di agriturismo, punti di ristoro, agriturismo, fattoria rurale, come disciplinate dall'art. 140 precedente.

2. Sono ammessi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a. ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo -compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b. fabbricati per agriturismo inteso come attività di ospitalità turistica esercitata dagli imprenditori agricoli, singoli o associati ex articolo 2135 del Codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto collaterale o ausiliario rispetto all'attività agricola e/o zootecnica;

c. fabbricati da adibire a punti di ristoro;

d. Tutte le pavimentazioni esterne, anche carrabili, devono garantire la permeabilità di oltre il 50% della superficie, fatti salvi casi limitati di specifica e provata necessità.

3. Parametri urbanistici ed edilizi:

- strutture per attività agricole e zootecniche, acquacultura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione dei nuovi impianti classificabili come industriali: 0,10 mc/mq;

- Residenza connessa alla conduzione del fondo: If 0,03 mc/mq

- Sono consentite le verande nella misura massima del 20% della superficie computabile ai fini della volumetria;

- Tutte le pavimentazioni esterne, anche carrabili, devono garantire la permeabilità di oltre il 50% della superficie, fatti salvi casi limitati di specifica e provata necessità.

- Al fine di non alterare ulteriormente lo scenario paesaggistico sia verso la costa che verso la montagna le eventuali residenze dovranno avere altezza max. di m 6.00. (...)

IMMOBILI DISTINTO AL C. T. al C. T. al F. 34 mappali 426 e 427.

I terreni da valutare distinti al C.T. al Fg.20, mapp. 108, 53 e 54; ricadono urbanisticamente nella stessa zona urbanistica C, ossia zone di espansione prevalentemente residenziale, Sotto Zona C.2 Rua, ai sensi dell' Art. 110 delle NTA, ossia sono Zone C di espansione prevalentemente residenziale: (...) comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata e la volumetria richiesti per la zona B. In generale corrispondono con le espansioni recenti dell'abitato, come definite dal PPR, e con le espansioni in programma (...).



C2.RU (a e b): zona C confermata e riclassificata con inclusa area compromessa;

Art. 112. Sotto Zona C2.RU con inclusa area compromessa.

1. (...)

2. L'attuazione della sotto Zona C2.RU avverrà mediante PRU (Piano di risanamento urbanistico) di iniziativa pubblica o privata, come previsto dall'art.77 delle NTA del PPR, esteso all'intera area come sopra indicata, ma con autonomi procedimenti per il comparto compromesso, e il comparto costituito dal restante territorio;

3. (...)

Art. 113. Sotto Zona C2.RU - Oneri a carico dei proprietari e Convenzioni

(...)



Art. 114. Sotto Zona C2.RU - Parametri urbanistici.

(...)

QUESITO N° 6/A

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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. Quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono. Precisi ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per le singola unità immobiliare che eccedono il 2 %.

IMMOBILI DISTINTI AL N.C.E.U. al Fg. 18, mappa. 884, sub. 1, 2 e 3;

A seguito dell'accesso atti, lo scrivente ha ricevuto tramite PEC dal Comune di Pula Servizio Edilizia Privata, la documentazione edilizia inerente gli immobili da periziare.

Più precisamente:

- La Concessione di Costruzione n. 47, rilasciata dal Comune di Pula in data 23 gennaio 1983 al sig. [REDACTED], per il "rifacimento tetto della casa di abitazione".
- La Concessione di Costruzione n. 103, rilasciata dal Comune di Pula in data 02 settembre 1985 al sig. [REDACTED], ultimo progetto approvato, per il "ampliamento e sopraelevazione ad uso abitazione".

Nella richiesta, viene riportata nell'apposito spazio la relazione tecnica a cura del progettista, dove è stato descritto l'intervento: "(...) si intende intervenire con la demolizione del magazzino e l'ampliamento e sopraelevazione dell'abitazione al fine d'uso bifamiliare creando un secondo alloggio funzionalmente e volumetricamente distinto da quello esistente al piano terra, sarà realizzato il vano scala per l'accesso al piano primo (...)". Per una maggiore comprensibilità del progetto, si rimanda agli allegati alla presente perizia.

Si riportano i dati tecnici di progetto:

Tab.8_DATI TECNICI CONCESSIONE DI COSTRUZIONE n. 103	
Lotto	310 MQ
Volume Esistente al 1985	605 MC
Superficie coperta	173 MQ
Volume da demolire al 1985	185 MQ
Volume Restante	420 MC
Superficie coperta restante	120 MQ
Volume richiesto ampliamento	38 MC
Superficie richiesto ampliamento	28 MQ
Volume richiesto sopraelevazione	432 MC
Superficie richiesto sopraelevazione	148 MQ
VOLUME PROGETTO	890 MC
SUPERFICIE COPERTA PROGETTO	148 MQ

Si precisa: "tra la documentazione ricevuta dal Comune di Pula (CA), non è presente l'agibilità o abitabilità degli immobili".

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e l'ultimo progetto approvato, il fabbricato risulta non conforme urbanisticamente, per i seguenti motivi:

1. Il progetto di cui alla Conc. di Costruzione n. 103, dell'anno 1985 per l'intervento di ampliamento e sopraelevazione, prevedeva la demolizione del magazzino posto lungo il perimetro a nord-ovest del lotto. A seguito del sopralluogo il CTU, ha accertato la presenza di un locale di sgombero e un loggiato adibito a magazzino.
2. Modifiche dei prospetti rispetto a quanto rappresentato sul progetto di cui alla C.C. nr. 103, soprattutto di quello verso la via L'Einaudi e della copertura (prevista nel progetto a falde, ma realizzata del tipo piana e calpestabile).
3. Differenze tra la sagoma del fabbricato, così come rappresentata nell'ultimo progetto approvato e quanto constatato durante il sopralluogo.

e al sub. 3, al piano 1°:

4. Le due camere da letto poste verso il confine del lotto, hanno delle misure lineari differenti rispetto alle quote riportate sulla tavola di progetto allegata alla C.C. nr. 103 dell'anno 1985.
5. Non è presente la veranda coperta, così come rappresentata sulle tavole di progetto, in quanto la superficie è stata annessa a quella del soggiorno, diventando superficie utile.
6. Sulla copertura di pertinenza del Sub. 3 è presente una struttura chiusa, realizzata con pannelli trasparenti e opachi, sorretti da elementi in legno, di precaria stabilità, che creano un volume chiuso. Per la quale dovrà essere prevista la totale demolizione.
7. Sul prospetto interno è presente una scala a chiocciola in ferro, di comunicazione con la copertura, con piano di partenza dal balcone al piano 1°.

Visto quanto sopra descritto, si ritiene necessario procedere al calcolo delle volumetrie e della superficie coperta presenti sul lotto con la metodologa descritta nel R.E. del Comune di Pula all'art. 6, punto 33 e 45 (Si allega, alla presente relazione la tavola con lo schema grafico per il calcolo della volumetria e la pianta delle coperture, allo stato di fatto).

Dal calcolo delle volumetrie sono state escluse, così come stabilito nel R.E. del Comune di Pula:

“le parti coperte ma aperte dell'edificio, come balconi, verande, loggiati, pensiline, tettoie, piani terreni a pilotis, con esclusione delle parti chiuse (le verande e gli altri spazi aperti possono essere delimitate da pareti al massimo per 2/3 del loro perimetro, diversamente vengono calcolate nella superficie coperta e nel volume)”.

Nel calcolo, non è stato considerato “il volume” della Veranda al piano terra, in quanto la stessa ha le caratteristiche dimensionali sopra descritte. Ma viene presa in considerazione quello del Loggiato/magazzino considerato la lunghezza delle pareti supera i 2/3 del perimetro. Inoltre, non si è considerata la struttura posta sulla copertura del fabbricato, in quanto si ritiene scontata la sua totale demolizione.

Si riportano, i dati metrici ottenuti a seguito delle analisi condotte:

Tab.9_ DATI METRICI STATO DI FATTO:	
Descrizione:	Dati:
Volumetria fabbricato Piano terra	568 MC
Volumetria fabbricato Piano Primo, compreso il volume del disimpegno d'ingresso e della scala interna al Piano terra, in quanto di pertinenza dell'immobile.	489,46 MC
TOT. VOLUMI =	1.057,46 MC
Superficie coperta fabbricato piano terra	199,80 MQ
Superficie coperta fabbricato piano Primo	144,07 MQ
SUPERFICIE COPERTA LOTTO =	199,80 MQ

Pertanto, dal raffronto tra quanto assentito a seguito della C.C. nr. 103 dell'anno 1985 e accertato allo stato di fatto, si può affermare che attualmente sul lotto è presente: *“Una cubatura complessiva del fabbricato e una superficie coperta, ben oltre a quanto concesso nell'ultimo progetto edilizio, considerate anche le tolleranze edilizie previste dalle normative: Nazionali, Regionali e Comunali; Si evidenzia, come la superficie Coperta attuale supera il 50% della area complessiva del terreno, ossia oltre il limite stabilito nelle NTA del Comune di Pula per le zone B. Pertanto, si ritiene che le “non conformità” riscontrate, rispetto alle cubature e superfici attuali, sono da considerarsi come opere eseguita in totale difformità dall'ultimo titolo edilizio, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 23/85 e ss mm ii, per la quale si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi così come rappresentato dalla C.C. nr. 103, tramite la demolizione del locale di sgombero e del loggiato adibito a magazzino. Invece, le altre non conformità urbanistiche riscontrate, ossia:*

- 1) *Le “modeste” differenze di sagoma del fabbricato, rispetto all'ultimo progetto approvato,*
- 2) *La presenza della scala a chiocciola sul prospetto secondario,*
- 3) *La copertura e il prospetto principale con una conformazione differente rispetto a quella prevista nel progetto di cui alla C.C. nr. 103 dell'anno 1985,*
- 4) *La diversa distribuzione interne;*

sono da ritenersi, varianti avvenute probabilmente in corso d'opera, durante la realizzazione del progetto di cui alla C.C. nr. 103”.

IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U. al Fg. 18, mappa. 884, sub. 1 e 2;

Visto quanto soprascritto, il CTU ritiene che gli abusi riscontrati nell'immobile distinto al N.C.E.U. al Fg. 18, mapp. 884, sub. 1 e 2; sono sanabili tramite:

1. La demolizione delle opere illecite (ovvero il locale di sgombero e il loggiato/magazzino),
2. La presentazione di una richiesta di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85 e ss mm ii, per intervento di Ristrutturazione Edilizia. L'istanza dovrà prevedere la rappresentazione grafica attuale del fabbricato e dell'immobile.

Si procede alla determinazione degli eventuali interventi e costi per sanare gli abusi.

Articolo Prezziario RAS.	Descrizione	P.U.	Quantità	Prezzo
SAR23_PF.001 2.0004.0002.	<i>Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in c.a., in c.a. e muratura, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, (...)</i>	36,60 €/mc	66,50 mc	2.433,90 €
CAM23_R01.010.010.A	<i>Rimozione di coperture contenenti amianto Rimozione di copertura di amianto-cemento eseguita in conformità alle norme vigenti, con le seguenti procedure: spruzzatura preliminare (...)</i>	26,40 €/mq	36 mq	950,40 €
SAR23_PF.0001.0009.0014	<i>CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17 06 05 - Materiali da costruzione contenenti amianto (...)</i>	730,54 €/Ton.	0,94 Ton	686,71 €
SAR23_PF.0001.0009.0016	<i>CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17 09 04 - Rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione diversi (...)</i>	20,24 €/ton.	86,45 mc	1.749,75 €
SAR23_PF.0001.0002.0044	<i>TRASPORTO a discarica e/o da cava dei materiali con percorrenza entro i limiti di 20 km compreso il ritorno a vuoto (...)</i>	9,41 €/mc	67,22 mc	632,54 €
Altri interventi:	<i>Demolizione struttura su copertura compreso smaltimento e trasporto a discarica.</i>	2.500 a Corpo	1 a corpo	2.500 €

	<i>TOTALE OPERE EDILI immobile al PT:</i>	8.953,30 € (Iva esclusa)
Oneri di PdC	<i>Sanzione minima ai sensi dell' Art. 16, Comma 4 della R.L. 23/85 e ss mm ii.</i>	1.000 €
Diritti di segreteria	<i>Deliberazione della giunta comunale n. 262/2023</i>	300 €
Onerario professionali tecnico		1.500 €
	<i>TOTALE:</i>	11.753,3 € (Iva esclusa)

IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U. al Fg. 18, mappa. 884, sub. 3;

Visto quanto soprascritto, il CTU ritiene che gli abusi riscontrati nell'immobile distinto al N.C.E.U. al Fg. 18, mapp. 884, sub. 3; sono sanabili, previa presentazione di una richiesta di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85 e ss mm ii, per intervento di Ristrutturazione Edilizia. L'istanza dovrà essere preceduta dalla demolizione della struttura presente sulla copertura e dovrà prevedere la rappresentazione grafica attuale del fabbricato e dell'immobile. Si procede, alla determinazione degli eventuali interventi e costi per sanare gli abusi.

Tab.11				
Articolo Prezziario RAS.	Descrizione	P.U.	Quantità	Prezzo
NP01	<i>Demolizione struttura su copertura compreso smaltimento e trasporto a discarica.</i>	2.500 a Corpo	1 a corpo	2.500 €
	<i>TOTALE OPERE EDILI immobile al P1°:</i>			2.500 €
Diritti di segreteria				300 €
Oneri di costruzione	<i>Nel progetto di cui alla C.c. nr 103 gli oneri di costruzione, sono stati versati solo per la porzione in ampliamento e sopraelevazione, al P1°, in quanto la porzione d'immobile originaria al PT era stata costruita precedentemente all'anno 1952. Pertanto il costo del permesso di costruire ai sensi dell'art. 16, c.1 e 4, della L.R.23/85, il valore è stato calcolato dal doppio della differenza tra il costo di costruzione di progetto e quello calcolato allo stato di fatto (valori calcolati utilizzando le superfici di progetto e di rilievo con l'ausilio delle tabelle parametriche per il calcolo). Il costo di costruzione utilizzato nelle analisi è pari a € 299,99 così come indicato nella "Determinazione n.1250 del 15/12/2022 del Comune di Pula.</i>			14.556,58 €
Onerario professionali				1.500 €
			<i>TOTALE:</i>	18.856,58 € (Iva esclusa)

Gli interventi proposti comportano il ricalcolo della superficie commerciale della unità immobiliare sub.1 e 2, mentre la superficie del sub. 3 rimane invariata:

TAB. 12. SUPERFICIE COMMERCIALE SUB.: 1 e 2			
Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. commerciale
Vani principali PT	98 MQ	1,00	98 MQ
Veranda PT	36 MQ	0,30 a 0,10	9 MQ
Cortile	164 MQ	0,10 a 0,02	56 MQ
TOT. SUP.COMM. PT =			163 MQ

TAB. 13. SUPERFICIE COMMERCIALE SUB.: 3			
Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. commerciale
Vani principali P1°	137 MQ	1,00	137 MQ
Balconi P1°	4 MQ	0,30 a 0,10	1 MQ
Terrazzo di copertura	144 MQ	0,15 a 0,05	11 MQ
TOT. SUP. COMM. P1° =			149 MQ

IMMOBILI DISTINTI AL C. T. al F. 20 mappale 108, 53 e 54.

A seguito del sopralluogo, si è accertato che sui terreni distinti al Fg.20, mapp. : 108, 53 e 54; non sono presenti immobili e/o costruzioni.

IMMOBILI DISTINTO AL C. T. al C. T. al F. 34 mappali 426 e 427.

A seguito del sopralluogo, si è accertato che sui terreni distinti al Fg.34, mapp. : 426 e 427; è presente una modesta costruzioni precarie, utilizzata come deposito attrezzi/pollaio.

QUESITO N° 7

Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, 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; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La procedura in corso, a sottoposto a pignoramento i seguente beni immobile:

- i terreni siti in Pula e distinti al F. 34 mappali 426 e 427.
- i terreni siti in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20, Mappali: 108, 53 e 54;
- L'abitazione in Via Einaudi a Pula , distinta al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub. 3, cat. A/3, vani 6,5.
- L'abitazione in Via Einaudi a Pula , distinta al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub. 2, cat. A/3, vani 1,5.
- L'abitazione in Via Einaudi a Pula , distinta al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub. 1, cat. A/3, vani 4,0.

Si propone, visto le risposte fornite ai quesiti:3, 5 e 6; previa autorizzazione del G.E., di procede alla formazione dei Lotti da sottoporre a esecuzione, secondo la presente distinzione:

LOTTO 1: L'immobile sito a Pula in Via Einaudi n.17 a Pula , distinta al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub. 1 e 2.

LOTTO 2: L'immobile sito a Pula in Via Einaudi n.17 a Pula , distinta al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub. 3.

LOTTO 3: Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinto nel C. T. al F. 20, Mappale: 108.

LOTTO 4: Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinto nel C. T. al F. 20, Mappale: 53 e 54.

LOTTO 5: Terreno sito a Pula e distinti al F. 34 mappali: 426 e 427.

QUESITO N°8

Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota; eventuale comoda divisibilità e conseguente 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; in caso contrario, stimare l'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;

A seguito della procedura in corso, sono stati pignorati ai Sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED] Via Einaudi n.17.
- [REDACTED]
Via Einaudi n. 17.

i seguente immobile:

- 1) di [REDACTED], per l'intero: terreni siti in Pula e distinti al F. 34 mappali 426 e 427.
- 2) di proprietà di [REDACTED], ognuno per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà:
 - fabbricato sito in Via Einaudi distinto al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub. 3, cat. A/2, vani 6,5
 - terreni siti in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappali 108, 53 e 54.
- 3) di [REDACTED], ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà:
 - abitazione in Via Einaudi distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 2, cat. A/3 vani 1,5;
- 4) di proprietà indivisa di [REDACTED], per la quota di $\frac{7}{12}$ di proprietà, e di Piddu Igino, per la quota di $\frac{5}{12}$ di proprietà:
 - abitazione di tipo economico sita in Via Einaudi, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 1, cat. A/3, vani 4.

Per le unità immobiliari da periziare, non sono presenti ulteriori co-proprietari o usufruttuario/i.

QUESITO N°9

Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifica della registrazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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; Indicazione della data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, nel caso di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

A seguito del sopralluogo, gli immobili distinti al N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884, sub.:1,2 e 3; in via L. Einaudi n.15/17 a Pula sono occupati da:

- [REDACTED] e residente a Pula (CA) in Via L. Einaudi n.17.
- [REDACTED] e residente a Pula (CA) in Via L. Einaudi n. 17.

QUESITO N° 10

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

Non esistono provvedimenti di questo tipo per gli immobili distinti al Fg.18, mapp. 884, sub.: 1, 2 e 3;

QUESITO N° 11

Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e accertamento dell'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).

Non risultano gravare sull'immobili, direttamente, vincoli: artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli e si rimanda, a quanto scritto nella risposta al quesito n° 6.

QUESITO N° 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non risultano gravare sugli immobili, sopra descritti, diritti demaniali né usi civici.



QUESITO N° 13

Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

STIMA UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI (LOTTO 1 e LOTTO 2):

Si provvederà, a determinare per gli immobili a destinazione residenziale 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”.*

(Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa).

Per la stima in questione, si ricorrerà al metodo 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:

- “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 prospicienza; 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.

A seguito della ricerca di contratti di compravendita (fonti dirette), presso la conservatoria immobiliare di Cagliari, il tecnico ha selezionato dei titoli con ad oggetto la vendita d'immobili residenziali: avvenute in tempi abbastanza recenti, collocati all'interno della stessa zona omogenea dell'immobile da periziare ; siti nel Comune di Pula (CA):

<i>Reg.part</i>	<i>Anno</i>	<i>Localiz.</i>	<i>Prezzo €</i>	<i>Consistenza</i>	<i>€/mq</i>
7770.1	2023	Via L. Einaudi	185.000	135 mq	1.370,37
3802.1	2024	Via Guglielmo Marconi	97.000	44 mq	2.204,54
28723.1	2022	Via Alessandro Volta	99.999,99	74 mq	1.351,35
13011.1	2022	Via San Josemaria Escriva	189.700	109 mq	1.740,36
Valore medio calcolato = 1.667 €/mq					

LOTTO 1: STIMA DELL'IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U. al Fg. 18, mappa. 884, sub. 1 e 2; al PIANO TERRA.

Al valore medio trovato, applichiamo i coefficienti correttivi legati alle caratteristiche su descritte, secondo la formula:

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} \quad (1)$$

dove:

V_f è il valore finale unitario (€/mq);

k_{loc} è il coefficiente di localizzazione (adimensionale);

k_{pos} è il coefficiente di posizione (adimensionale);

k_{tip} è il coefficiente tipologico (adimensionale);

k_{pro} è il coefficiente di tipo produttivo (adimensionale);

V_{med} è il valore medio unitario di riferimento (€/mq);

- “caratteristiche di localizzazione”: La zona nella quale è situato il fabbricato è periferica rispetto al centro del paese, ben collegata alle principali strade, nelle vicinanze del fabbricato è presente la scuola elementare e sono presenti pochi parcheggi pubblici; ($k_{loc} = 0,95$).
- “caratteristiche di posizione”: L’immobile gode di un duplice affaccio, ma è poco luminoso; ($k_{pos} = 0,98$).
- “caratteristiche tipologiche”: l’immobile ha una distribuzione planimetrica scarsamente funzionale. Esso è in un mediocre stato manutentivo. Le strutture sono in buone condizioni, non è presente l’impianto di riscaldamento; ($k_{tip} = 0,96$).
- “caratteristiche di tipo produttivo”: Si veda la risposta 6/A. ($k_{prod} = 0,95$).

Una volta quantificati i coefficienti correttivi non resta che sostituirli nella (1) :

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} = 0,95 \times 0,98 \times 0,96 \times 0,95 \times 1.667 \text{ €/mq} = 1.415,10 \text{ €/mq.}$$

Moltiplicando il valore unitario finale così ottenuto (1.415 €/mq) per la consistenza del bene ottenuta nella Tab. 12, contenuta nella risposta al quesito n°6/A (163 mq), otteniamo il valore stimato del bene pari ad 230.662,95 €.

A questo valore, va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n° 6/A, circa i costi da affrontare per sanare l'immobile, stimati in 11.753,00 €

Per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonta a 230.662,95 € – 11.753,00 € = 218.909,65 € ed in cifra tonda: **219.000 €**

LOTTO 2: STIMA DELL'IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U. al Fg. 18, mappa. 884, sub. 3; AL PIANO PRIMO.

Al valore medio trovato, applichiamo i coefficienti correttivi legati alle caratteristiche su descritte, secondo la formula:

$$Vf = kloc \times kpos \times ktip \times kpro \times Vmed \quad (1)$$

dove:

Vf è il valore finale unitario (€/mq);

kloc è il coefficiente di localizzazione (adimensionale);

kpos è il coefficiente di posizione (adimensionale);

ktip è il coefficiente tipologico (adimensionale);

kpro è il coefficiente di tipo produttivo (adimensionale);

Vmed è il valore medio unitario di riferimento (€/mq);

- “caratteristiche di localizzazione”: La zona nella quale è situato il fabbricato è periferica rispetto al centro del paese, ma ben collegata alle principali strade, nelle vicinanze del fabbricato è presente la scuola elementare e sono presenti parcheggi privati; (kloc = 0,95).
- “caratteristiche di posizione”: L'immobile gode di un duplice affaccio, ed è molto luminoso; (kpos = 1,02).

- “caratteristiche tipologiche”: l’immobile è in un buono stato manutentivo e la distribuzione interna degli ambienti è razionale. Le strutture sono in buone condizioni; (ktip = 1,00).
- “caratteristiche di tipo produttivo”: Si veda la risposta 6/A. (kprod = 0,95).

Una volta quantificati i coefficienti correttivi non resta che sostituirli nella (1) :

$$Vf = kloc \times kpos \times ktip \times kpro \times Vmed = 0,95 \times 1,02 \times 1,00 \times 0,95 \times 1.667 \text{ €/mq} = 1.534,20 \text{ €/mq.}$$

Moltiplicando il valore unitario finale così ottenuto (1.534,20 €/mq) per la consistenza del bene ottenuta nella Tab. 13, riportata nella risposta al quesito n°6/A (149 mq), otteniamo il valore stimato del bene pari ad 228.601,65 €.

A questo valore, va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n° 6/A, circa i costi da affrontare per sanare l’immobile, stimati in 18.850,58 €

Per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonta a 228.601,65 € – 18.850,58 € = 209.751,07 € ed in cifra

tonda: **210.000 €**

STIMA UNITA' IMMOBILIARI TERRENI (LOTTO 3, LOTTO 4 e LOTTO 5):

Si provvederà, a determinare per i terreni 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*”.

(Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa).

Si premette che le vendite di terreni agricoli, sono assai meno frequenti di quelle relative alle unità urbane, per cui è molto difficoltoso il reperimento dei rogiti riguardanti tali beni dai cui dedurre i prezzi reali. Inoltre, a differenza di quanto accade per i cespiti urbani, per i quali sono a disposizione fonti affidabili e atti di compravendita facilmente reperibili, per i terreni agricoli non è disponibile, quello che per il mercato di unità urbane è l’O.M.I., dati pubblici che diano indicazioni sia pur sommarie sul relativo valore, a parte i V.A.M. (Valori Agricoli Medi) pubblicati nel 2007.

Pertanto per la stima in questione, si ricorrerà al metodo 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. La valutazione di un bene mediante processo sintetico comparativo, si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato, occorre precisare come ogni immobile, benché simile ad altri, risulti essere eguale solo a se stesso. Infatti, Due beni immobili di uguale natura differiscono quanto meno per la loro collocazione nello spazio, la quale non è quasi mai del tutto indifferente. I Valori riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno della banca dati messa a disposizione dal "Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria" (CREA), ovvero il principale Ente di ricerca italiano dedicato alle filiere agroalimentari con personalità giuridica di diritto pubblico, vigilato dal Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste (Masaf). Il CREA è presente in Sardegna con le sue postazioni regionali che svolgono attività tecnico-scientifiche. Nel caso in esame, si è ritenuto di poter far riferimento ai dati forniti dal "Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia del CREA" in collaborazione Istituto nazionale di economia Agraria (INEA). I due Enti effettuano una Indagine annuale sul mercato fondiario, le ricerche hanno consentito di creare una Banca Dati dei Valori Fondiari. L'ultima rilevazione disponibile risale all'anno 2022. Il Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia del CREA effettua la rilevazione dei valori fondiari a livello di regione agraria che secondo la definizione dell'ISTAT, la regione agraria è costituita da gruppi di comuni secondo regole di continuità territoriale omogenee in relazione a determinate caratteristiche naturali ed agrarie e, successivamente, aggregati per zona altimetrica. Le regioni agrarie sono riferite a 8.093 comuni appartenenti a 107 province amministrative. Il comune di Pula secondo INEA appartiene alla "Regione Agraria" denominata "COLLINE LITORANEE DI CAPO TEULADA". L'ente fornisce per ogni provincia della regione Sardegna il valore fondiario €/mq minimo e massimo, a seconda della Regione agraria e della tipologia di cultura.

LOTTO 3: STIMA DEI TERRENI DISTINTI AL C. T. al F. 20 mappale 108,

Come descritto nella risposta al quesito 3, i terreni sono incolti, non sono presenti punti di approvvigionamento idrico e sono poco adatti nell'immediato a qualsiasi uso agricolo; pertanto nella stima, si adopereranno i valori fondiari minimi forniti dall'INEA, per la Provincia di Cagliari, Zona Agraria: "Collina litoranea" e le tipologie culturali: "Prati permanenti e Pascoli" e "Seminativi e ortofloricole".

STIMA TERRENO C. T. al F. 20 mappale 108.					
Superficie	Qualità	Val. max. €/mq	Val. med. €/mq	Val. min. €/mq	Valore Mercato.
5.000 mq	Pascolo Arborio	3,9	3,2	2,9	14.500 €
TOTALE Vm=					14.500 €

Per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonta a : **14.500 €**

LOTTO 4: STIMA DEI TERRENI DISTINTI AL C. T. al F. 20 mappale 53 e 54.

Come descritto nella risposta al quesito 3, i terreni da periziare sono: incolti, con una folta vegetazione, con presenza di ammassi rocciosi affioranti, ma pianeggiati e senza alcuna acclività rilevante; inoltre, non sono presenti punti di approvvigionamento idrico e sono poco adatti, nell'immediato a qualsiasi uso agricolo o pastorale; pertanto nella stima, si adopereranno i valori fondiari minimi fornita dall'INEA, per la Provincia di Cagliari, Zona Agraria: "Collina litoranea" e le tipologie culturali: "Prati permanenti e Pascoli" e "Seminativi e ortofloricole".

STIMA TERRENO C. T. al F. 20 mappale 53.					
Superficie	Qualità	Val. max. €/mq	Val. med. €/mq	Val. min. €/mq	Valore Mercato.
31.790 mq	Pascolo	3,9	3,2	2,9	92.191 €
STIMA TERRENO C. T. al F. 20 mappale 54.					
Superficie	Qualità	Val. max. €/mq	Val. med. €/mq	Val. min. €/mq	Valore Mercato.
3.290 mq	Seminativo	23,4	7,2	4,6	15.134 €
TOTALE Vm=					107.325 €

Per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonta a : **107.325 €**

LOTTO 5: STIMA DEI TERRENI DISTINTI AL C. T. al F. 34 mappale 426 e 427.

Come descritto nella risposta al quesito 3, i terreni sono vicinissimi al centro abitato e sarebbero suscettibile di edificazione solo a seguito della approvazione dei Piani di Riqualificazione Urbana. Piani al momento non sono presenti e a seguito della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Pertanto nella stima, i terreni verranno valutati considerando il loro attuale uso. Su di essi sono presenti principalmente alberi di olive e qualche albero di frutta ed è dotato d'impianto per l'irrigazione. Pertanto, si adopereranno i valori fondiari massimo forniti dall'INEA per la Provincia di Cagliari, Zona Agraria: "Collina litoranea" e la tipologia culturale: "Oliveto".

STIMA TERRENO C. T. al F. 34 mappale 426.					
Superficie	Qualità	Val. max. €/mq	Val. med. €/mq	Val. min. €/mq	Valore Mercato.
625 mq	Uliveto	12	11,9	11,7	7.500 €
STIMA TERRENO C. T. al F. 34 mappale 427.					
Superficie	Qualità	Val. max. €/mq	Val. med. €/mq	Val. min. €/mq	Valore Mercato.
625 mq	Uliveto	12	11,9	11,7	7.500 €
TOTALE Vm=					15.000 €

Per cui sulla base delle considerazioni sopra espone, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonta a : **15.000 €**

QUESITO N° 14

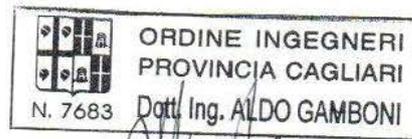
Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari al bene pignorato;

Non risultano, spese fisse di gestione o di manutenzione, ne eventuali spese straordinarie sul fabbricato e sui terreni.

Ritenendo di aver assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di pag. 52 compresa la copertina e gli allegati menzionati.

Cagliari, 01/03/2024.

IL C.T.U. 



Elenco Allegati: 

- Allegato 1) Relazione fotografica degli immobili (esterno e interno):

1.1) Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n. 15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 1 e 2.

1.2) Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n. 15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 3.

1.3) Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 108.

1.4) Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 54 e 53.

1.5) Terreno sito a Pula e distinti nel C. T. al F. 34 mappale 426 e 427.

- Allegato 2) Visure Catastali e mappa catastali:

2.1) Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 108.

2.2) Terreno sito a Pula in località Sa Sarpa, distinti nel C. T. al F. 20 mappale 54 e 53.

2.3) Terreno sito a Pula e distinti nel C. T. al F. 34 mappale 426 e 427.

- Allegato 3) Visure Catastali e Planimetria Catastale dell'immobile:

3.1: Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n. 15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 1.

3.2: Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n. 15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 2.

3.3) Abitazione di tipo economico sito a Pula in Via L. Einaudi n. 15/17, distinta nel N.C.E.U. al F. 18 mapp. 884 sub. 3.

- Allegato 4) La richiesta, il numero di protocollo dell'accesso atti Comune di Pula.

- Allegato 5) Certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Pula

- Allegato 6) C.C. nr.103 del 1985.

- Allegato 7) C.C. nr.47 del 1983.

- Allegato 8) Tavola 1 e 2 - Stato di fatto.

-Allegato 9) Tavola 3 – Calcolo volumi.

-Allegato 10) Verbale di accesso, comunicazione debitore e email legale debitore.

-Allegato 11) Atti notarili.

11.1) Atto di compravendita, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 15275/6414 del 11/08/2006 (Registro Particolare 24268, Registro Generale 36059).

11.2) Atto del 09/10/1992, Rogante Dott. Marielli Giovanni e Repertorio 9673 (Registro Particolare 16307, Registro Generale 23505).

11.3) Atto di compravendita, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 13635/6001 del 02/08/2002 (Registro Particolare 31165, Registro Generale 39241).

11.4) Atto di compravendita, rogante dott. MICHELE PUXEDDU con Repertorio 15754 del 20/06/2013 (Registro Particolare 13266, Registro Generale 16836).

11.5) Donazione, rogante dott. MARIELLI GIOVANNI e Repertorio 12121/54888 del 18/03/1999 (Registro Particolare 5861, Registro Generale 8654).

11.6) Donazione, rogante dott. GALDIERO ANTONIO e Repertorio 48909/30552 del 07/04/2017 (Registro Particolare 8027, Registro Generale 10716).

-Allegato 12) CDU e/o richiesta.

Ulteriori Allegati:

- Check-list Sistema conservatoria.
- Proposta di Parcella CTU, con ricevute delle spese sostenute.