

TRIBUNALE DI ORISTANO
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. N°29/2017

MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L.

(Avv. Irene Brolo)

contro

[REDACTED]
(domiciliato presso la cancelleria)

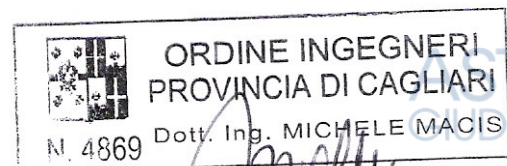
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Gaetano Savona

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Dott. Ing. Michele Macis





TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Relazione di Consulenza Tecnica

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 29/2017



CREDITORE PIGNORANTE

MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.r.l.

Avv. Irene Brolo - Largo Richini n. 6 – 20122 Milano (MI)

irene.brolo@milano.pecavvocati.it –tel. 02/58215324



CONTRO



[REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE DI ORISTANO

Esecuzione Immobiliare n. 29/17

MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L.

Contro

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Ing. Michele Macis, nato a Sorgono il 19.12.1973 con studio in Cagliari Via Giotto 38c, in Sorgono via Piemonte n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4869 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Oristano è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n. 29/2017, nell'udienza del 10.07.2017 ha ricevuto l'incarico dall'ill.mo sig. Giudice Dott. Gaetano Savona, per rispondere ai quesiti che seguono:

Quesito n. 1

Il C.T.U. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Quesito n. 2

Il C.T.U. 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.).

Quesito n. 3

Il C.T.U. 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 consentano 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.

Quesito n. 4

Il C.T.U. proceda, limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al catasto fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima ;.

Quesito n. 5

Il C.T.U. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Quesito n. 6

Il C.T.U. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967. Verifichi altrimenti l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si

trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Quesito n. 7

Il C.T.U. 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 dei frazionamenti; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Quesito n. 8

Il C.T.U. 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.

Quesito n. 9

Il C.T.U. accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore a un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni ai sensi dell'art. 2923 del comma 3 c.c.;

Quesito n. 10

Il C.T.U. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 11

Il C.T.U. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito n. 12

Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.

Quesito n. 13

Il C.T.U. determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

La presente relazione peritale ha per oggetto la stima degli immobili del pignoramento di cui alla causa civile iscritta al Tribunale di Oristano n. 29/2017.

Si riporta testualmente l'elenco degli immobili pignorati oggetto di stima relativi all'Atto di Pignoramento.

Immobili in Bolotana via Badde Salighes n. 21

1. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 1** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 173 m²,



2. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 2** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Sup. Cat. 153 m²,



3. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 3** cat. C/2, Classe 5, consistenza mq 1, Sup. Cat. 127 m²,



4. . NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 4** cat. A/3, Classe 5, consistenza 8 vani, Sup. Cat. 175 m²,



DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PERITALE ESPLETATA

A seguito del conferimento incarico sono stati acquisiti i fascicoli delle parti. Subito dopo hanno avuto inizio le operazioni peritali consistenti nella ricerca e verifica della documentazione ipocatastale e ipotecaria, dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni. Il giorno 03 ottobre 2017 alle ore 10.00 è stato fatto l'accesso ai luoghi sopralluoghi necessari nel bene pignorato alla presenza del sottoscritto, dell'assistente collaboratore del CTU ing.

del 29/09/2017.

Il sottoscritto C.T.U. constata che l'esecutato è presente all'appuntamento e detiene la disponibilità degli immobili de quo. Durante il sopralluogo di visita è stato effettuato il rilievo fotografico e il rilievo delle misure degli ambienti.

Preliminarmente è stato effettuato a più riprese il necessario accesso agli atti amministrativi per il reperimento della documentazione progettuale e catastale presso gli uffici del comune di appartenenza in data 03 ottobre 2017. In esito all'accesso agli atti, e, a seguito all'esame dei rilievi e dei documenti acquisiti, si è proceduto alla stesura della relazione peritale.

RISULTATI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Risposta ai quesiti del Giudice

QUESITO N° 1

(verifica completezza documentazione, elenco trascrizioni/iscrizioni, atto di provenienza ultraventennale ...)

Constatata la completezza della documentazione, esaminata la relazione notarile, vengono di seguito elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto del pignoramento.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**TRASCRIZIONI A FAVORE****ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Anteriormente al ventennio il lotto di terreno distinto al catasto al foglio n. 22col mappale 1935 (ora mappale n. 2236) era intestato a [redacted] in forza dell'acquisizione fattane, da [redacted] con scrittura privata del 02/01/1963 e ribadita dalla venditrice e dagli eredi della parte acquirente, con atto del 11/04/2006 n° [redacted] i rep. Del Notaio Roberto Goveani di Olbia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 10/05/1991 ai n.ri [redacted]; -

Per successione legittima in morte di [redacted] apertasi il 06/07/1987 e la cui denuncia di successione risulta trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Nuoro il 06/06/1991 ai n.ri [redacted] e ritrascritta il 08/08/1196 ai n.ri [redacted] la proprietà delle przioni immobiliari in oggetto passava ai figli:

[REDACTED]
per la quota di ¼ ciascuno.

Per successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi il 27/03/1991, la cui denuncia di successione risulta trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Nuoro il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] a proprietà delle [REDACTED]

[REDACTED]
per atto di divisione del 10/03/1999 n. 29621 di rep. del notaio Manlio Pizzorno di Sassari trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro il 07/04/1999 ai n.ri [REDACTED] la proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto passava, da Perria Lucia che alienava la sua quota di 6/36 a:

[REDACTED]
(di cui 1/4 ciascuno già di proprietà);
[REDACTED]

1.) Rogito Roberto Goveani notaio in Olbia in data 19/04/2007, rep. n.95259/26329;

Trascritto a Nuoro il 18/05/2007 ai n.ri Reg Gen. 5804; R.Par. 3907;

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED] proprietà 1/1;

Contro:

Unità negoziali:

Immobili in Bolotana (NU) Via Badde Salighes n.21, censiti al:

1. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 1** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 173 m², Rendita Euro 315,56; Piano T.
2. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 2** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Sup. Cat. 153 m², Rendita Euro 291,28; Piano T.
3. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 3** cat. C/2, Classe 5, consistenza mq.1, Sup. Cat. 127 m², Rendita Euro 2,07; Piano S1;
4. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 4** cat. A/3, Classe 5, consistenza 8 vani, Sup. Cat. 175 m², Rendita Euro 388,38; Piano 1.

Si segnala un errore nel classamento catastale (rettifica classamento del 27/08/2012) della porzione immobiliare identificata al foglio 22 con la particella 2236 subalterno 3 sopra descritta, valutata "categoria C/2, Classe 5. Consistenza mq 1 (precedentemente mq 44) superficie catastale totale mq 127 rendita €2,07", e inoltre erroneamente indicato al Piano primo seminterrato (risulta invece al Piano secondo seminterrato). Si segnala inoltre che il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto figura rappresentato nella vigente mappa catastale con il precedente identificativo catastale mappale 1935 del foglio 22.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

2.) Reg. Gen. N. 5805; Reg. Part. 1168 del 18/05/2007

Specie dell'atto: IPOTECA VOLONTARIA – per €520.800,00 a garanzia di capitale di €173.600,00, durata 30 anni;

A Favore:

BARCLAYS BANK PLC - sede Gran Bretagna e Irlanda del Nord - codice fiscale n.801234490155

Contro:

Unità negoziali:

Immobili in Bolotana (NU) Via Badde Salighes n.21, censiti al:

1. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 1** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 173 m², Rendita Euro 315,56; Piano T.
2. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 2** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Sup. Cat. 153 m², Rendita Euro 291,28; Piano T.
3. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 3** cat. C/2, Classe 5, consistenza mq.1, Sup. Cat. 127 m², Rendita Euro 2,07; Piano S1;
4. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 4** cat. A/3, Classe 5, consistenza 8 vani, Sup. Cat. 175 m², Rendita Euro 388,38; Piano 1.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.) Conservatoria RR.II. Nuoro: Reg.Gen. n.13236, Reg.Part. 2107 del 17/11/2008.

Specie dell'atto: IPOTECA LEGALE per €36.648,90 a garanzia di capitale di €18.342,45;

A Favore:

EQUITALIA SARDEGNA S.p.A. – sede in Sassari - codice fiscale n.01667270928.

Contro:

Unità negoziali:

Immobili in Bolotana (NU) Via Badde Salighes n.21, censiti al:

1. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 1** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 173 m², Rendita Euro 315,56; Piano T.
2. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 2** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Sup. Cat. 153 m², Rendita Euro 291,28; Piano T.
3. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 3** cat. C/2, Classe 5, consistenza mq.1, Sup. Cat. 127 m², Rendita Euro 2,07; Piano S1;
4. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 4** cat. A/3, Classe 5, consistenza 8 vani, Sup. Cat. 175 m², Rendita Euro 388,38; Piano 1.

4.) Conservatoria RR.II. Nuoro: Reg.Gen. n.10956, Reg.Part. 862 del 19/11/2013.

Specie dell'atto: IPOTECA LEGALE per €230.135,60 a garanzia di capitale di €115.067,58;

A Favore:

EQUITALIA CENTRO S.p.A. – sede in Firenze - codice fiscale n.03078981200.

Contro:

Unità negoziali:

Immobili in Bolotana (NU) Via Badde Salighes n.21, censiti al:

1. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 1** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 173 m², Rendita Euro 315,56; Piano T.
2. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 2** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Sup. Cat. 153 m², Rendita Euro 291,28; Piano T.
3. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 3** cat. C/2, Classe 5, consistenza mq.1, Sup. Cat. 127 m², Rendita Euro 2,07; Piano S1;
4. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 4** cat. A/3, Classe 5, consistenza 8 vani, Sup. Cat. 175 m², Rendita Euro 388,38; Piano 1.
- 5.

5.) Conservatoria RR.II. Nuoro: Reg.Gen. n.4663, Reg.Part. 3676 del 11/05/2017.

Specie dell'atto: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Oristano in data 08/04/2017, Rep. n.332/2017;

A Favore:

MERCURIO MORGAGE FINANCE S.R.L. – sede in Milano - codice fiscale n.03622620965.

Unità negoziali:

Immobili in Bolotana (NU) Via Badde Salighes n.21, censiti al:

6. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 1** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 173 m², Rendita Euro 315,56; Piano T.
7. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 2** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Sup. Cat. 153 m², Rendita Euro 291,28; Piano T.
8. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 3** cat. C/2, Classe 5, consistenza mq.1, Sup. Cat. 127 m², Rendita Euro 2,07; Piano S1;
9. NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 4** cat. A/3, Classe 5, consistenza 8 vani, Sup. Cat. 175 m², Rendita Euro 388,38; Piano 1.

Il compendio oggetto del pignoramento consta in un fabbricato ad uso abitativo da terra a cielo, sviluppatosi su quattro livelli, primo e secondo seminterrato, terra e primo in Comune di Bolotana via Badde Salighes 21, composto da:

1. Quota 1/1 Appartamento ad uso Abitativo identificato al Catasto al Foglio 22 mapp. 2236 **sub 1** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 173 m², Rendita Euro 315,56; Piano Terra.
2. Quota 1/1 Appartamento ad uso Abitativo identificato al Catasto Foglio 22 mapp. 2236 **sub 2** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Sup. Cat. 153 m², Rendita Euro 291,28; Piano primo seminterrato.
3. Quota 1/1 Locale ad uso deposito identificato al Catasto al Foglio 22 mapp. 2236 **sub 3** cat. C/2, Classe 5, consistenza mq.1, Sup. Cat. 127 m², Rendita Euro 2,07; Piano S1 (erroneamente indicato, in realtà piano secondo seminterrato);
4. Quota 1/1 Appartamento ad uso Abitativo identificato al Catasto al Foglio 22 mapp. 2236 **sub 4** cat. A/3, Classe 5, consistenza 8 vani, Sup. Cat. 175 m², Rendita Euro 388,38; Piano 1.

Il tutto con annessa area di pertinenza esclusiva adibita a cortile. Sulla via Badde Salighes al civico 21 vi è l'accesso al cortile comune a tutti i subalterni tramite una scala in ferro ricompresa all'interno dell'area cortilizia che non risulta censita in catasto.

Ai fini della vendita è possibile per il compendio sopradescritto una suddivisione in tre lotti distinti comprendenti :

- il lotto 1 il sub 1;
- il lotto 2 i sub 2 e sub 3;
- il lotto 3 il sub 4;

che sono analizzati nel proseguo.

**1. Appartamento uso abitativo in Bolotana, – Via Badde Salighes 23“
N.C.E.U. Foglio22, Mappale 2236, Sub.1 – Piano terra**



Descrizione del bene

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione attualmente utilizzato come ufficio dalla proprietà, facente parte del maggior fabbricato, si sviluppa su unico livello con accesso diretto dalla via pubblica, è esposto su quattro lati liberi. La distribuzione dei locali interni così come riportata nell'allegato rilievo degli ambienti è composta da:

ingresso, disimpegno, camera 1, camera 2 , camera 3, camera 4, camera 5, Servizio igienico, balcone, cortile comune.

L'immobile è stato presumibilmente edificato in data antecedente il 01 settembre 1967 così come risulta dalle dichiarazioni all'atto di compravendita trascritto a Nuoro il 18/05/2007 ai n.ri Reg Gen. 5804; R.Par. 3907, a Rogito

Roberto Goveani notaio in Olbia in data 19/04/2007, rep. n.95259/26329. L'accesso agli atti Amministrativi in esito alla richiesta del sottoscritto CTU in data 28.09.2017 prot. n.4944, non ha avuto riscontro in merito in quanto non esistono documenti inerenti l'immobile così come dichiarato dagli Uffici Comunali con prot. 5098 del 03.10.2017.

L'immobile è distinto in Catasto nel NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 1** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 173 m², Rendita Euro 315,56; Piano Terra.

All'interno le dimensioni in m² dei vani sono: (**Piano terra**)

Ingresso 10.40, disimpegno 15.75, camera 1 33.90, camera 2 23.45, camera 3 7.80, camera 4 10.15, camera 5 15.60, camera 6 15.60, Servizio igienico 1 al piano 3.95, balcone 6.84, - altezza interna 3.45.

Le condizioni dell'immobile sono vetuste, dalla sua costruzione pare non abbia mai subito ristrutturazioni significative, infissi e impianti non più a norma comportano una totale ristrutturazione dell'immobile. Nessuna infiltrazione d'acqua esterna è presente all'interno dell'immobile; sono presenti lievi lesioni sulla muratura e, alcune riconducibili a vecchie perdite d'acqua dall'appartamento sovrastante attualmente non attive, alcune riconducibili ad assetamento del fabbricato oramai consolidato. Il balcone appare pericolante in quanto presenta i ferri d'armatura completamente ossidati e le pignatte e travetti sfondellati. Al cortile in comune con gli altri subalterni precedentemente indicati si accede dall'ingresso di cui al civico 21 sulla via Badde Salighes tramite una scala in ferro che non risulta censita in catasto.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura in muratura portante;
- solai realizzati in latero - cemento;
- partizioni interne in muratura realizzata in mattone forato leggero e pesante;
- intonaco interno finitura al civile fine con pittura;
- intonaco esterno finitura al civile;
- pavimentazione in marmette di graniglia lapidea su tutti gli ambienti;
- rivestimento dei servizi igienici in monocottura;
- soglie delle porte, davanzali finestre in materiale lapideo;
- infissi esterni in legno con vetro singolo;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto di riscaldamento inefficiente ;
- impianto elettrico vetusto.

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Vani
Bolotana – Badde Salighes	T	Ante 1 set. 1967	22	2236	1	A/3	5 [^]	6,5
Calcolo delle superfici								
Superfici residenziali SU				Superficie non residenziale SNR				
<u>Piano Primo</u>								
Camera 1	33.90 mq		a)	balcone				6.84 mq
Camera 2	23.45 mq		a)					
Camera 3	7.80 mq		b)					
Camera 4	10.15 mq							
Camera 5	15.60 mq							
Camera 6	15.60 mq							
Ingresso	10.40 mq							
Disimpegno	15.75 mq							
WC 1	3.95 mq							
Superficie utile	135.98 mq		Superficie non residenziale a)			6.84 mq		
Superficie lorda	= Sup. utile + 20%= 163.17 mq							
Sup. commerciale	= Sup. lorda + (a x 0.50) + (b x 0.10) = 163.17 + 3.42 +0=166.59							166.60 mq
Luminosità	buona		Stato di conservazione interno				fatiscente	
Panoramicità	buona		Stato di conservazione esterno				scadente	
Esposizione	buona		Grado di rifinitura interno				fatiscente	
Prospicienza	buona		Grado di rifinitura esterno				vetusto	
Ascensore	no		Presenza impianti tecnologici				vetusto	
Riscaldamento	no		Livello tecnologico impianti				obsoleto	

QUESITO N° 3

(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)

Il bene oggetto di stima è conforme a quello descritto nel pignoramento.

QUESTITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

L'immobile così come rilevato necessita di aggiornamento catastale per modifica di spazi interni (così come meglio descritto al successivo quesito n. 6) e per la regolarizzazione della scala di accesso al cortile comune.

QUESTITO N° 5

(utilizzo prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L'immobile oggetto del pignoramento risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea "B3" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bolotana .

QUESTITO N° 6

(conformità urbanistica dell'immobile – costi eventuale sanatoria)

L'immobile è stato presumibilmente edificato in data antecedente il 01 settembre 1967 così come risulta dalle dichiarazioni all'atto di compravendita trascritto a Nuoro il 18/05/2007 ai n.ri Reg Gen. 5804; R.Par. 3907, a Rogito Roberto Goveani notaio in Olbia in data 19/04/2007, rep. n.95259/26329. L'accesso agli atti Amministrativi in esito alla richiesta del sottoscritto CTU in data 28.09.2017 prot. n.4944, non ha avuto riscontro in merito in quanto non esistono documenti inerenti l'immobile così come dichiarato dagli Uffici Comunali con prot. 5098 del 03.10.2017.

L'impianto catastale risale al 16/10/1968. Rispetto alla planimetria in atti risulta essere stato demolito un tramezzo per ampliare la Camera 1 (indicata nel rilievo allegato). Risulta inoltre da sanare la scala in ferro di collegamento al cortile comune che non risulta censita in catasto. Tale situazione è sanabile con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in accertamento di conformità per mancata SCIA relativa alla variazione opere interne che comporta costi sanzionatori presunti di circa Euro 500,00, spese tecniche pari a €1000,00 e con variazione di aggiornamento della planimetria catastale "Docfa e pregeo", con spese tecniche e oneri pari a euro 1.000,00 totali, per un totale complessivo di Euro 2500,00

QUESTITO N° 7

(frazionamenti possibili)

Data la natura dell'immobile, il bene non è frazionabile.

QUESTITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Il bene è pignorato per intero e risulta in proprietà del signor [REDACTED]

(piena proprietà).

QUESITO N° 9

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

L'immobile è attualmente occupato dalla proprietà che ne detiene l'uso, non risultano contratti di Locazione ad uso abitativo ai sensi della L.n.431/1998.

QUESITO N° 10

(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Nessuna segnalazione in proposito.

QUESITO N° 11

esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale esistenza di diritti demaniali o usi civici)

Sull'immobile oggetto del pignoramento non risultano particolari vincoli artistici o storici e non esistono particolari oneri di natura condominiale.

Sull'immobile oggetto del pignoramento non risulta gravare alcun diritto demaniale, uso civico o vincolo per servitù pubbliche.

QUESITO N° 12

(Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati ...)

Niente da segnalare in proposito.

QUESITO N° 13

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Criterio e metodo di stima adottato

Il metodo di stima per comparazione diretta

Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili. Tale confronto, basato su determinati parametri, consentirà la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale inserire l'immobile oggetto di stima. È quindi ovvio che per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi.

La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Occorre tuttavia specificare che non necessariamente il mercato omogeneo coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, e che talvolta all'interno dello stesso mercato omogeneo è possibile individuare



delle *aree omogenee* nelle quali alcune caratteristiche che portano alla determinazione del valore sono più significative di altre. Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive, che possono essere così esemplificate:

Caratteristiche di localizzazione

- 1) ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- 2) livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- 3) presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- 4) disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "generi di largo e generale consumo");
- 5) livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Caratteristiche di posizione

- esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche

- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive); caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione);
- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.);

• caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni, ecc.).

Caratteristiche produttive

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
- presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legati (quali successioni, fallimenti, liti, ecc.);
- modalità di pagamento del prezzo richiesto;
- presenza di mutui bancari;
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc.

Da un'analisi dei dati storici del mercato immobiliare appare evidente il fatto che le singole caratteristiche non influenzino allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane; per esempio la centralità di un immobile sito in un mercato omogeneo centrale ha una rilevanza sicuramente inferiore a quella di un analogo immobile localizzato in un mercato periferico in quanto, in quest'ultimo, è possibile apprezzare un'eventuale centralità locale, mentre nel primo la centralità è una caratteristica sostanzialmente appartenente a tutti gli immobili.

Volendo quantificare i risultati ottenuti, e tenendo presente che tale procedimento porta inevitabilmente a delle approssimazioni, l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo può essere così riassunta:

Mercati omogenei relativi alle aree considerate

Tablelle dell'Orefice

	<i>Val. min.</i>	<i>Val. max.</i>
Caratteristiche di localizzazione	10%	30%
Caratteristiche di posizione	10%	20%
Caratteristiche tipologiche	20%	25%
Caratteristiche produttive	10%	25%
Totale	50%	100,00%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile in oggetto è dato dal valore del fabbricato calcolato per comparazione diretta.

Si è proceduto con una stima comparativa per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato di un fabbricato, all'interno di un mercato omogeneo, con caratteristiche medie di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. I valori di riferimento dei parametri utilizzati sono:

	<i>Val. min.</i>	<i>Val. max.</i>
Caratteristiche di localizzazione	10	30
Caratteristiche di posizione	10	20
Caratteristiche tipologiche	20	25
Totale	40	75

n.b. Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica del bene.

LOTTO N.1

Comune di Bolotana, Via Badde Salighes civ. 23

Appartamento di Civile Abitazione Piano Terra

N.C.E.U. Foglio 22 Mappale 2236 Sub.1

Cat. A/3, Classe 5[^], 6,5 Vani, rendita 315,56

Quota pari a 1/1

Considerato che nella zona omogenea di riferimento nel comune di Bolotana la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate risulta :

- Risultato interrogazione: Anno 2017- Semestre 1

Provincia: Nuoro

Comune: Bolotana

Fascia/zona: Semicentrale/centro urbano – abitazioni di tipo economico con buono stato di conservazione per la tipologia edilizia in esame i prezzi medi al m² sul sono dell'ordine minimo di 600,00 Euro, attualizzando i prezzi, considerato che è necessario procedere alla ristrutturazione dell'edificio, sono altresì necessari interventi di manutenzione straordinaria delle parti comuni:

Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a 500,00 € m².

Per ottenere il valore di mercato dell'intero immobile basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie utile commerciale che tiene conto dell'incidenza delle tramezzature interne, della quota parte di muratura esterna e delle superfici non residenziali (vedi Tabella Identificativa dell'immobile):

Valore commerciale dell'immobile

$$500,00 \text{ €m}^2 \times 166,60 \text{ m}^2 = \text{€}83.300,00$$

Considerati i costi per l'aggiornamento catastale pari a **Euro 2.500,00**.

Il valore complessivo del bene immobiliare stimato per la quota di 1000/1000 è di:

$$\text{€}83.300,00 - \text{€}(2.500,00) = \text{€}81.800,00$$

Che arrotondato è pari a: **82.000,00 €(euro ottantaduemila/00)**



QUESITO N° 2

(descrizione degli immobili)

2. **Appartamento uso abitativo in Bolotana, – Via Badde Salighes 21-23“:**
N.C.E.U. Foglio22, Mappale 2236, Sub.2 , Cat. A3 – Piano S-1, Piano S-2;
Autorimessa, cantina, locali di sgombero:
N.C.E.U. Foglio22, Mappale 2236, Sub.3 , Cat. C2 – Piano S-2;

Descrizione del bene

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione attualmente utilizzato dalla proprietà, facente parte del maggior fabbricato, si sviluppa su più livelli con accesso diretto dalla via pubblica mediante una rampa carrabile. È esposto su tre lati liberi. La distribuzione dei locali interni così come riportata nell'allegato rilievo degli ambienti è composta da:

ingresso-garage, disimpegno 1, camera 1, cucina , vano scala, disimpegno 2, archivio, magazzino, W.C , Bagno al piano ammezzato, cella 1, cella 2, cortile comune ai due subalterni 1 e 2, locale di sgombero e wc esterni al fabbricato. L'accesso al cortile oltre che dal garage può avvenire mediante una scala in acciaio all'ingresso sulla via pubblica all'ingresso del civico 21

L'immobile è stato presumibilmente edificato in data antecedente il 01 settembre 1967 così come risulta dalle dichiarazioni all'atto di compravendita trascritto a Nuoro il 18/05/2007 ai n.ri Reg Gen. 5804; R.Par. 3907, a Rogito Roberto Goveani notaio in Olbia in data 19/04/2007, rep. n.95259/26329. L'accesso agli atti Amministrativi in esito alla richiesta del sottoscritto CTU in data 28.09.2017 prot. n.4944, non ha avuto riscontro in merito in quanto non esistono documenti inerenti l'immobile così come dichiarato dagli Uffici Comunali con prot. 5098 del 03.10.2017.

L'immobile è distinto in Catasto nel NCEU Foglio 22 mapp. 2236 **sub 2** cat. A/3, Classe 5, consistenza 6,0 vani, Sup. Cat. 153 m², Rendita Euro 291,28; Piano primo seminterrato e piano secondo seminterrato, .

All'interno le dimensioni in m² dei vani sono:

(Piano primo seminterrato)

Ingresso autorimessa 44.62, disimpegno1 5.55, camera 1 29.00, camera 2 20.28, Cucina 15.80, bagno piano ammezzato 5.02, deposito 17.00, WC 3.75, altezza interna 3.00, cortile 137.94.

(Piano secondo seminterrato)

disimpegno2 9.61, cella1 6.40, cella 2 6.40, magazzino15.21, archivio 9.10 W.C. 1.87 - altezza interna 3.00 .

Le condizioni dell'immobile sono vetuste, dalla sua costruzione non ha mai subito restauri, sono da sostituire infissi e impianti non più a norma che comportano una totale ristrutturazione dell'immobile. Nessuna infiltrazione d'acqua esterna è presente all'interno dell'immobile; sono presenti risalite capillari di umidità sulla muratura.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura in muratura portante;
- solai realizzati in latero - cemento;
- partizioni interne in muratura realizzata in mattone forato leggero e pesante;
- intonaco interno finitura al civile fine con pittura;
- intonaco esterno finitura al civile;
- pavimentazione in marmette di graniglia lapidea su tutti gli ambienti;
- pavimentazione garage in battuto di cemento;
- rivestimento dei servizi igienici in monocottura;
- soglie delle porte, davanzali finestre in materiale lapideo;
- infissi esterni in legno con vetro singolo;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto di riscaldamento inefficiente ;
- impianto elettrico vetusto.

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Vani
Bolotana – Badde Salighes	T	Ante 1 set. 1967	22	2236	2-3	A/3-C/2	5 [^]	6,0
Calcolo delle superfici								
Superfici residenziali SU				Superficie non residenziale SNR				
<u>Piano Primo</u>								
Ingresso - autorimessa	44.62 mq			a)				
Camera 1	29.00 mq			a)				
Camera 2	20.28 mq			a)				
cucina 4	15.80 mq							
Bagno piano ammezzato	5.02 mq							
Disimpegno2	9.61 mq							
archivio	9.10 mq							
magazzino	15.21 mq							
WC	1.87 mq							
cella 1	6.40 mq							
cella 2	6.40 mq							
deposito	6.40 mq							
WC esterno	6.40 mq							
Superficie utile	192.22 mq			Superficie non residenziale a)				
Superficie lorda	= Sup. utile + 20%= 230.66 mq							
Sup. commerciale	= Sup. lorda + (a x 0.50) + (b x 0.10) = 230.66 + 0.00 +0=230.66			230.00 mq				
Luminosità	sufficiente			Stato di conservazione interno			fatiscente	
Panoramicità	sufficiente			Stato di conservazione esterno			scadente	
Esposizione	sufficiente			Grado di rifinitura interno			fatiscente	
Prospicienza	sufficiente			Grado di rifinitura esterno			vetusto	
Ascensore	no			Presenza impianti tecnologici			vetusto	
Riscaldamento	no			Livello tecnologico impianti			obsoleto	

QUESITO N° 3

(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)

Il bene oggetto di stima è conforme a quello descritto nel pignoramento.

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Si segnala un errore nel classamento catastale (rettifica classamento del 27/08/2012) della porzione immobiliare identificata al foglio 22 con la particella 2236 subalterno 3 sopra descritta, valutata “categoria C/2, Classe 5.

Consistenza mq 1 (precedentemente mq 44) superficie catastale totale mq 127 rendita € 2,07”, è inoltre erroneamente indicato al Piano primo seminterrato (risulta invece al Piano secondo seminterrato).

L’immobile così come rilevato necessita di aggiornamento catastale ancorché in maniera non sostanziale ai fini della identificazione.

QUESITO N° 5

(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L’immobile oggetto del pignoramento risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea “**B3**” del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bolotana .

QUESITO N° 6

(conformità urbanistica dell’immobile – costi eventuale sanatoria)

L’immobile è stato presumibilmente edificato in data antecedente il 01 settembre 1967 così come risulta dalle dichiarazioni all’atto di compravendita trascritto a Nuoro il 18/05/2007 ai n.ri Reg Gen. 5804; R.Par. 3907, a Rogito Roberto Goveani notaio in Olbia in data 19/04/2007, rep. n.95259/26329. L’accesso agli atti Amministrativi in esito alla richiesta del sottoscritto CTU in data 28.09.2017 prot. n.4944, non ha avuto riscontro in merito alla ricerca documentale in quanto non esistono documenti inerenti l’immobile così come dichiarato dagli Uffici Comunali con prot. 5098 del 03.10.2017.

L’impianto catastale risale al 16/10/1968.

I costi relativi all’aggiornamento catastale di cui al precedente quesito n. 4 ”, per spese tecniche e oneri sono stimati pari a euro 1.000,00 totali.

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

Data la natura dell’immobile, il bene non è frazionabile.



QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Il bene è pignorato per intero e risulta in proprietà del [REDACTED]

(piena proprietà).

QUESITO N° 9

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

L'immobile è attualmente occupato dalla proprietà che ne detiene l'uso, non risultano contratti di Locazione ad uso abitativo ai sensi della L.n.431/1998.

QUESITO N° 10

(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Nessuna segnalazione in proposito.

QUESITO N° 11

esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale esistenza di diritti demaniali o usi civici)

Sull'immobile oggetto del pignoramento non risultano particolari vincoli artistici o storici e non esistono particolari oneri di natura condominiale.

Sull'immobile oggetto del pignoramento non risulta gravare alcun diritto demaniale, uso civico o vincolo per servitù pubbliche.

QUESITO N° 12

(Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati ...)

Niente da segnalare in proposito.

QUESITO N° 13

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Criterio e metodo di stima adottato

Metodo di stima per comparazione diretta

n.b. Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica del bene.

LOTTO N.2

Comune di Bolotana, Via Badde Salighes n.23

Appartamento di Civile Abitazione Piano S-1

N.C.E.U. Foglio 22 Mapp. 2236 Sub.2 Cat. A/3, Classe 5[^], cons. 6 vani, Sup. Cat. 153 m², Rendita Euro 291,28

Locale uso deposito, Piano S-1, S-2

N.C.E.U. Foglio 22 Mapp. 2236 Sub.2 Cat. C/2, Classe 5[^], Sup. Cat. 127 m²,

Quota pari a 1/1

Considerato che nella zona omogenea di riferimento nel comune di Bolotana la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate risulta :

- Risultato interrogazione: Anno 2017- Semestre 1

Provincia: Nuoro

Comune: Bolotana

Fascia/zona: Semicentrale/centro urbano – abitazioni di tipo economico con buono stato di conservazione

per la tipologia edilizia in esame i prezzi medi al m² sul sono dell'ordine minimo di 600,00 Euro, atualizzando i prezzi, considerato che è necessario procedere alla ristrutturazione dell'edificio e sono necessari interventi di manutenzione straordinaria delle parti comuni, considerata la natura dei locali ricompresi nel lotto in esame ubicati in posizione seminterrata rispetto al resto del fabbricato, sebbene dotati in parte di requisiti residenziali, si è tenuto conto anche della dislocazione ai diversi livelli degli ambienti.

Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a 350,00 € m².

Per ottenere il valore di mercato dell'intero immobile basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie utile commerciale che tiene conto dell'incidenza delle tramezzature interne, della quota parte di muratura esterna e delle superfici non residenziali (vedi Tabella Identificativa dell'immobile):

Valore commerciale dell'immobile

$$350,00 \text{ €m}^2 \times 230,00 \text{ m}^2 = \text{€80.500,00}$$

Considerati i costi per l'aggiornamento catastale pari a **Euro 1.000,00.**

Il valore complessivo del bene immobiliare stimato per la quota di 1000/1000 è di:

$$\text{€80.500,00} - \text{€(1.000,00)} = \text{€79.500,00}$$

Che arrotondato è pari a: **80.000,00 €(euro ottantamila/00)**

QUESTITO N° 2

(descrizione degli immobili)

3. **Appartamento uso abitativo in Bolotana, – Via Badde Salighes 21“
N.C.E.U. Foglio22, Mappale 2236, Sub.4 – Piano primo**

Descrizione del bene

Trattasi di un'unità immobiliare ubicata al primo piano destinata a civile abitazione, attualmente utilizzata dall'intestatario, facente parte del maggior fabbricato si sviluppa su unico livello con accesso diretto dalla via pubblica, è esposto su quattro lati liberi. La distribuzione dei locali interni così come riportata nell'allegato rilievo degli ambienti è composta da:

ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera 1, camera 2 , camera 3, camera 4, Bagno 1, Bagno2, balcone.

Al cortile in comune con gli altri subalterni precedentemente indicati si accede dallo stesso ingresso di cui al civico 21 sulla via Badde Salighes tramite una scala in ferro che non risulta censita in catasto.

L'immobile è stato presumibilmente edificato in data antecedente il 01 settembre 1967 così come risulta dalle dichiarazioni all'atto di compravendita trascritto a Nuoro il 18/05/2007 ai n.ri Reg Gen. 5804; R.Par. 3907, a Rogito Roberto Goveani notaio in Olbia in data 19/04/2007, rep. n.95259/26329. L'accesso agli atti Amministrativi in esito alla richiesta del sottoscritto CTU in data 28.09.2017 prot. n.4944, non ha avuto riscontro in merito in quanto non esistono documenti inerenti l'immobile così come dichiarato dagli Uffici Comunali con prot. 5098 del 03.10.2017.

L'immobile è distinto in Catasto nel NCEU Foglio 22 mapp. 2236 sub 4 cat. A/3, Classe 5, consistenza 8 vani, Sup. Cat. 175 m², Rendita Euro 388,38; Piano Primo.

All'interno le dimensioni in m² dei vani sono: (**Piano primo**)

Ingresso – soggiorno 18.27, cucina 13.02, disimpegno 22.57, camera1 13.02, camera2 11.92, camera3 20.00, camera4 18.50, Bagno1 13.01, Bagno2 7.39, balcone 6.84.

Le condizioni dell'immobile sono buone, è stato ristrutturato di recente (presumibilmente alcuni anni fa) mentre le facciate e la copertura dalla sua costruzione pare non abbia mai subito restauri o manutenzioni straordinarie significative, (è presente una copertura in lastre di amianto); internamente infissi e impianti elettrico e idrico-sanitario sono stati ristrutturati, il riscaldamento avviene mediante stufe a pellets. Nessuna infiltrazione d'acqua esterna è presente all'interno dell'immobile; sono presenti lievi lesioni sulla muratura riconducibili ad assestamento del fabbricato oramai consolidato. Il balcone appare pericolante in quanto presenta i ferri d'armatura completamente ossidati e le pignatte e travetti sfondellati.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura in muratura portante;
- solai realizzati in latero - cemento;
- copertura in lastre di cemento - amianto;
- partizioni interne in muratura realizzata in mattone forato leggero e pesante;
- intonaco interno finitura al civile fine con pittura lavabile;
- intonaco esterno finitura al civile;
- pavimentazione in marmette di graniglia lapidea su tutti gli ambienti;
- pavimentazione bagni in gres;
- rivestimento dei servizi igienici in gres;
- soglie delle porte, davanzali finestre in materiale lapideo;
- infissi esterni in legno con vetrocamera;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto di riscaldamento con stufe a pellets ;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Vani
Bolotana – Badde Salighes	T	Ante 1 set. 1967	22	2236	4	A/3	5 [^]	8
Calcolo delle superfici								
Superfici residenziali SU				Superficie non residenziale SNR				
<u>Piano Primo</u>								
Ingresso -soggiorno	18.27 mq		a)	balcone				6.84 mq
Cucina	13.02 mq							
Camera 1	13.02 mq		a)					
Camera 2	11.92 mq		a)					
Camera 3	20.00 mq		b)					
Camera 4	18.50 mq							
Disimpegno	22.57 mq							
WC 1	13.01 mq							
WC 2	7.39 mq							
Superficie utile	137.70 mq			Superficie non residenziale a)				6.84 mq
Superficie lorda	= Sup. utile + 20%= 165.25 mq							
Sup. commerciale	= Sup. lorda + (a x 0.50) + (b x 0.10) = 165.25 + 3.42 +0=168.66							168.66 mq
Luminosità	buona			Stato di conservazione interno				buono
Panoramicità	buona			Stato di conservazione esterno				scadente
Esposizione	buona			Grado di rifinitura interno				buona
Prospicienza	buona			Grado di rifinitura esterno				vetusto
Ascensore	no			Presenza impianti tecnologici				sufficiente
Riscaldamento	no			Livello tecnologico impianti				sufficiente

QUESITO N° 3

(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)

Il bene oggetto di stima è conforme a quello descritto nel pignoramento.

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

L'immobile così come rilevato necessita di aggiornamento catastale per modifica di spazi interni (così come meglio descritto al successivi quesito n. 6) e per la regolarizzazione della scala di accesso al cortile comune.

QUESITO N° 5

(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L'immobile oggetto del pignoramento risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea **"B3"** del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bolotana .

QUESITO N° 6

(conformità urbanistica dell'immobile – costi eventuale sanatoria)

L'immobile è stato presumibilmente edificato in data antecedente il 01 settembre 1967 così come risulta dalle dichiarazioni all'atto di compravendita trascritto a Nuoro il 18/05/2007 ai n.ri Reg Gen. 5804; R.Par. 3907, a Rogito Roberto Goveani notaio in Olbia in data 19/04/2007, rep. n.95259/26329. L'accesso agli atti Amministrativi in esito alla richiesta del sottoscritto CTU in data 28.09.2017 prot. n.4944, non ha avuto riscontro in merito in quanto non esistono documenti inerenti l'immobile così come dichiarato dagli Uffici Comunali con prot. 5098 del 03.10.2017.

L'impianto catastale risale al 16/10/1968. Rispetto alla planimetria catastale in atti risultano essere stati demoliti i tramezzi per mettere in comunicazione l'ingresso soggiorno con la cucina. Risulta inoltre da sanare la scala in ferro di collegamento al cortile comune che non risulta censita in catasto. Tale situazione è sanabile con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in accertamento di conformità per mancata SCIA relativa alla variazione opere interne che comporta costi sanzionatori di circa Euro 500,00, spese tecniche pari a € 1000,00 e con variazione di aggiornamento della planimetria catastale "Docfa e pregeo", con spese tecniche e oneri pari a euro 1.000,00 totali, per un totale complessivo di Euro 2500,00.

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

Data la natura dell'immobile, il bene non è frazionabile.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Il bene è pignorato per intero e risulta in proprietà XXXXXXXXXX

(piena proprietà).



QUESITO N° 9

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

L'immobile è attualmente occupato dalla proprietà che ne detiene l'uso, non risultano contratti di Locazione ad uso abitativo ai sensi della L.n.431/1998.

QUESITO N° 10

(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Nessuna segnalazione in proposito.

QUESITO N° 11

esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale esistenza di diritti demaniali o usi civici)

Sull'immobile oggetto del pignoramento non risultano particolari vincoli artistici o storici e non esistono particolari oneri di natura condominiale.

Sull'immobile oggetto del pignoramento non risulta gravare alcun diritto demaniale, uso civico o vincolo per servitù pubbliche.

QUESITO N° 12

(Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati ...)

Niente da segnalare in proposito.

QUESITO N° 13

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Criterio e metodo di stima adottato

Metodo di stima per comparazione diretta

n.b. Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica del bene.



LOTTO N.3

Comune di Bolotana, Via Badde Salighes civ.23

Appartamento di Civile Abitazione Piano Primo

N.C.E.U. Foglio 22 Mappale 2236 Sub.4

Cat. A/3, Classe 5[^], 8 Vani, sup catastale 175 m², rendita 388,38

Quota pari a 1/1

Considerato che nella zona omogenea di riferimento nel comune di Bolotana la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate risulta :

- Risultato interrogazione: Anno 2017- Semestre 1

Provincia: Nuoro

Comune: Bolotana

Fascia/zona: Semicentrale/centro urbano – abitazioni di tipo economico con buono stato di conservazione

per la tipologia edilizia in esame i prezzi medi al m² sul sono dell'ordine minimo di 600,00 Euro e massimo di euro 800, attualizzando i prezzi, considerato che non è necessario procedere alla ristrutturazione dell'appartamento, sono però necessari interventi di manutenzione straordinaria delle parti comuni:

Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a 700,00 € m².

Per ottenere il valore di mercato dell'intero immobile basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie utile commerciale che tiene conto dell'incidenza delle tramezzature interne, della quota parte di muratura esterna e delle superfici non residenziali (vedi Tabella Identificativa dell'immobile):

Valore commerciale dell'immobile

$$700,00 \text{ €m}^2 \times 168,66 \text{ m}^2 = \mathbf{€118.062,00}$$

Considerati i costi per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale pari a **Euro 2.500,00.**

Il valore complessivo del bene immobiliare stimato per la quota di 1000/1000 è di:

$$€118.062,00 - €(2.500,00) = €115.562,00$$

Che arrotondato è pari a: **116.000,00 €(euro centosedicimila/00)**

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 1

Quota di 1000/1000 Unità ad uso abitativo in Bolotana Via Badde Salighes 23, Piano T: €82.000,00

Lotto 2

Quota di 1000/1000 Unità ad uso abitativo in Bolotana Via Badde Salighes 23, Piano S1 S2: €80.000,00

Lotto 3

Quota di 1000/1000 Unità ad uso abitativo in Bolotana Via Badde Salighes 23, Piano 1: €116.000,00

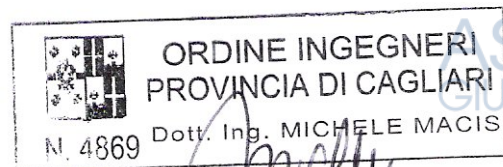
Ritenendo aver di bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili.

Cagliari, 31/10/2017

ASTE
GIUDIZIARIE® il C.T.U.

Dott. Ing. Michele Macis



ALLEGATI

- All. 1 - Documentazione fotografica;
- All. 2 - Istanza di accesso formale agli atti ;
- All. 3 - Documentazione catastale: Visure e planimetrie;
- All. 4 - Documentazione Ipotecaria;
- All. 5 - Copia atto di compravendita;
- All. 6 - Rilievo stato di fatto.

