

**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Filippo Viola, nato a Cagliari il 03/02/1973, con studio professionale in Selargius, via Mosca 1a, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari al n. 4543 e all'albo dei periti presso codesto tribunale, il giorno 9/12/2010 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Dott.sa Donatella Aru, Consulente tecnico d'Ufficio (CTU), per l'Esecuzione Immobiliare n. 508/10 promossa dal Banco di Sardegna S.p.A, con sede in Cagliari, in persona del suo Presidente e legale rappresentante pro tempore rappresentato dall'Avv. Franco Tului, -contro- [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore signor [REDACTED]. Nell'udienza del 09/12/2010 prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha ricevuto e accettato di adempiere al seguente incarico:

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
  - o **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
  - o **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e dei 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 comunicazione da parte dell'amministrazione competente della relativa richiesta;
  - o **Acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
2. **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
3. **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevanti difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **Proceda**, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o

*Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10*

manca di idonea planimetria del bene, alla sua corretta redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 al 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 e dell'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 se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
7. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, 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 in possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa 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 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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12. **Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica e descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.



## Quesito n°1

*“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. (estratta 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 e al creditore pignorante quelli mancanti a inidanei;*

- **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l’elenca delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- **Acquisisca**, ave non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la carretta identificazione del bene e dei certificati di destinazione urbanistica (sala per i terreni) di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, danda prova, in caso di mancata rilascio di detta comunicazione da parte dell’amministrazione competente della relativa richiesta;
- **Acquisisca** l’atto di provenienza ultraventennale (ave non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;”

## Prospetto riassuntivo trascrizioni ed iscrizioni

Sulla base della relazione notarile in atti a firma del Notaio Dottor Gianmassimo Sechi e in base alle verifiche effettuate presso l’agenzia del territorio di Cagliari si riporta quanto segue:

- I beni in oggetto erano:
  1. **Abitazione** di tipo popolare sita in comune di Suelli, in via Selegas n. 29 distinta nel N.C.E.U. al Foglio 12, mappale 937, subalterno 2, nat. A4, vani 6, piano T-1°;
  2. **Negozi**o sito in comune di Suelli, via Selegas n. 31, distinto nel N.C.E.U. al foglio 12, mappale 937, subalterno 3, nat. C1, mq 139 piano T;
  3. **Laboratorio** sito in comune di Suelli, via Selegas n. 33, distinto nel N.C.E.U. al foglio 12, mappale 937, subalterno 4, nat. C3, mq 66, piano T.

I suddetti beni risultavano individuati con i seguenti estremi catastali:

In comune di Suelli, N.C.E.U.:

*Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10*





- 4, via Selegas n.33, piano T, cat C3, mq 66 (porzione ad uso artigianale).

## Quesiti n° 2 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.);”*

*“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevanti 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 consentano 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;”*

In data 18-01-2011 mi recavo presso gli immobili in oggetto per iniziare le operazioni peritali e svolgere il sopralluogo con relativo rilievo metrico (**Allegato 3**) e fotografico (Vedi **Documentazione Fotografica**) dello stato attuale dei luoghi.

In data 20-12-2010 presso l’agenzia del territorio acquisivo la seguente documentazione:

- Visure Catastali Storiche (Allegato 1)
- Planimetrie catastali (Allegato 2)

Per quanto riguarda i dati contenuti in visura essi risultano congruenti con quelli già precedentemente riportati in risposta al quesito 1.

In data 26-01-2011 presso l’ufficio tecnico del Comune di Suelli acquisivo la seguente documentazione in copia ai fini delle necessarie verifiche:

- Concessione edilizia n. 301 del 17-03-1986; (Allegato 4)
- Agibilità del 25-08-1987; (Allegato 5)
- Concessione edilizia n.17/89 del 01-04-1989; (Allegato 6)
- Planimetria concessione 17/89; (Allegato 7)
- Concessione edilizia n. 05/2003 del 05-03-2003; (Allegato 8)
- Agibilità del 01/10/2003; (Allegato 9)
- Elaborati C.E. 05/2003; (Allegato 10)
- Richiesta D.I.A del 29-11-2006; (Allegato 11)
- Relazione tecnica D.I.A. 2006; (Allegato 12)

*Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10*

## Identificazione e descrizione dei beni

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, distinti nel N.C.E.U. nel comune di Suelli, al foglio 12 mappale 937 subalterni:

- 2, via Selegas piani T/1°, cat A4, vani 6 (la porzione ad uso civile abitazione);
- 3, via Selegas n.31, piano t, cat. C1, mq 139 (porzione ad uso commerciale);
- 4, via Selegas n.33, piano T, cat C3, mq 66 (porzione ad uso artigianale).

hanno individuato correttamente gli immobili in oggetto.

Attualmente con variazione del 27/03/2012 effettuata dal sottoscritto CTU, gli stessi sono individuati, come già detto, nel seguente modo: Comune di Suelli, foglio 12, mappale 937 subalterni:

- 6, via Selegas piani T/1°, cat A3, vani 6,5 (la porzione ad uso residenziale d'ora in avanti Lotto1);
- 5, via Selegas n.31-33, piano t, cat. C1, mq 205 (porzione ad uso commerciale, Lotto2);
- 7, via Selegas n.29, piano t, bene comune non censibile (cortile comune).

## Coerenze

Gli immobili confinano:

- A nord con Proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED];
- A Ovest con proprietà [REDACTED];
- A sud con via Selegas;
- A Est con [REDACTED]

Vediamo nei particolari la descrizione dei due Lotti.

### Lotto 1 - Porzione ad uso abitazione

L'immobile in oggetto è costituito da una civile abitazione la cui edificazione risale sicuramente agli anni 60 ma di cui al comune non risultano atti certi, classata al catasto con categoria A3 sita in Comune di Suelli in via Selegas n° 29 ai piani terra e primo. I dati catastali e identificativi contenuti nell'atto di pignoramento sono corretti; la porzione ad uso civile abitazione risulta nell'atto e nelle visure senza numero civico anche se in effetti il sottoscritto ha potuto constatare che l'abitazione risulta avere accesso al n°29. Come detto si accede all'immobile dalla via Selegas, attraversando l'area prima occupata dal magazzino. In effetti quest'ultimo era dotato di due portoni scorrevoli, uno sulla via Selegas e uno sul cortile dell'abitazione. Tale area, come meglio precisato più avanti è in fase di smantellamento per ordinanza comunale, vista la non liceità dell'esistenza del corrispondente volume (magazzino e servizi igienici locale commerciale).

*Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10*

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

Attraversato il cortile e percorsi alcuni gradini si accede all'ingresso dell'abitazione che costituisce anche disimpegno del vano scala. Sulla destra dell'ingresso si trovano due ambienti comunicanti di circa 16mq, adibiti rispettivamente a pranzo e stanza da letto. Sulla sinistra dell'ingresso si trova un'altra stanza, anch'essa di circa 16 mq, adibita a cucina. Tutti gli ambienti sono forniti di finestre, eccezion fatta per il disimpegno del vano scala. Nella cucina è presente una finestra a vasistas che affaccia sul terrazzo dell'abitazione costruita in elevazione rispetto al locale pizzeria (**Foto 11**). Mediante una porta ricavata nella parete della cucina (**Foto 9**) si può accedere ai servizi igienici dell'ufficio di pertinenza del locale commerciale (**Lotto 2**), e mediante un'altra apertura, posta nel pranzo (**Foto 7**), ad un altro immobile sempre di proprietà della famiglia [REDACTED]. In effetti l'abitazione risulta sprovvista di servizio igienico, e per questo motivo è stato creato il collegamento con i servizi igienici della zona ufficio che sono stati separati da quest'ultimo mediante una porta munita di serratura (**Foto 46**).

Al piano primo sono invece presenti tre camere da letto disimpegnate da un corridoio. Una delle camere è priva di illuminazione esterna ma è dotata di una finestra a vasistas che affaccia sul disimpegno (**Foto 14**). Le altre stanze sono invece fornite di finestre. L'altezza attuale del piano primo è 2,52 m, in quanto è stato costruito un controsoffitto in perlinato. Con questa altezza gli ambienti non possono essere considerati "abitabili" in quanto la legge prescrive altezza minima 2,7m. Andranno quindi rimossi tutti i controsoffitti delle stanze, potendo invece restare tale altezza nei disimpegni. Comunque l'altezza reale strutturale rende gli ambienti abitabili, essendo il controsoffitto struttura rimovibile.

C'è da precisare che sul cortile dell'abitazione insiste una rampa di scala che permette l'accesso ad un'altra unità immobiliare sempre di proprietà della famiglia [REDACTED] costruita in sopraelevazione rispetto ai locali commerciali-artigianali (**Foto3**). Dai documenti in possesso, si può desumere che il cortile sia in uso alle due abitazioni, oltre che, al locale commerciale. Per tale motivo anche nell'aggiornamento catastale il sottoscritto ha definito il cortile come un bene comune non censibile catalogato come sub 7.

#### **Strutture:**

L'edificio è costruito con struttura portante in pietra nel piano terra e presumibilmente in blocchetti di cemento nel piano superiore; tamponature e tramezzature sono in laterizio; i solai sono in latero-cemento. La copertura è a due falde con struttura presumibilmente in legno e copertura in lastre ondulate in cemento amianto. Non è possibile verificare la natura del tetto in quanto il soffitto del piano primo è come già detto controsoffittato.

#### **Superfici:**

Per il computo della **superficie commerciale**, si è utilizzata la norma **Uni 10750** la quale prevede, che a tal fine si considerino:

- a) la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:

*Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10*

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Dato che il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non può, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) essendo i muri spessi 53 cm non ho considerato i 3 cm in eccesso.

b) la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc; effettuato con i criteri seguenti:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Ho valutato quindi la superficie commerciale secondo i seguenti "coefficienti" che ho utilizzato per raggugliare le superfici (norma UNI 10750):

- 1,00 per le superfici calpestabili;
- 0,25 per la corte di proprietà esclusiva davanti l'abitazione;

Dalle misure effettuate in loco risulta:

Piano	Ambiente	Altezza m	Superficie calpestabile mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq
T	Pranzo	3,00	16	1,00	16
T	Vano scala	3,00	8	1,00	8
T	Camera	3,00	16	1,00	16
T	Cucina	3,00	16	1,00	16
1°	Camera	2,52*	16,40	1,00	16,40
1°	Corridoio	2,52*	6,89	1,00	6,89
1°	Camera	2,52*	12,09	1,00	12,09
1°	Camera	2,52*	16,00	1,00	16,00
	* Altezza al controsoffitto		<b>Totale utile</b>	<b>107,38</b>	
			<b>Totale Superficie al netto delle murature interne ed esterne</b>		<b>147,00</b>
T	Corte	-	28,02	0,25	7,00
			<b>Totale superficie commerciale</b>		<b>154,00</b>

**Finiture:**

L'edificio, costruito anteriormente al 1967, e del quale il Comune non risulta avere copia del progetto originale, ha struttura in muratura portante in pietra, di spessore 53 cm e solai in latero cemento. I serramenti sono in alluminio e al piano primo sono forniti di sportelloni in legno. Le porte interne sono in legno. I pavimenti sono:

- al piano terra in granigliato di cemento, tipo "marmittoni" di diverso colore e formato nei vari ambienti;
- in gress porcellanato al piano primo.

In effetti il secondo piano, al quale si accede mediante una scala con gradini rivestiti anch'essi con mattonelle in gress, risulta con rifiniture più recenti. Il corrimano della scala è in ferro. Le pareti interne risultano tutte intonacate e pitturate; i soffitti risultano intonacati e verniciati al piano terra mentre al piano primo è presente un controsoffitto in legno tipo "perlinato". La facciata esterna risulta avere diverse rifiniture tra il piano terra e il piano primo; al piano terra risulta una intonacatura senza rifinitura finale e verniciatura, probabile frutto di diversi interventi, mentre al piano primo risulta intonacata e verniciata (**Foto 1**). Le condizioni generali esterne delle finiture risultano molto scadenti e in pessimo stato di conservazione. Antistante l'abitazione è presente una piccola corte con strutture in ferro per pergolato, di larghezza 2.70m con pavimentazione in trachite rosa e attraverso dei gradini si arriva ad cortile comune, anch'esso pavimentato in maniera analoga, sul quale insiste un vano scala (**Foto 3**), che permette di accedere ad una abitazione posta in sopraelevazione ai locali commerciali, e un cancello che comunica con la zona prima dedicata a magazzino del locale commerciale. In effetti il cancello sul cortile costituisce ingresso comune all'abitazione e alla unità in sopraelevazione oltre che ingresso secondario del locale commerciale.

**Impianti:**

L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e in parte a vista; non è presente impianto di riscaldamento ma vi è solo un camino posto nel locale soggiorno. L'impianto idrico di alimentazione è in parte a vista, in polietilene. Anche l'impianto di ricezione è esterno e l'antenna è collocata sulla facciata dell'abitazione.

**Stato d'uso e manutenzione:**

L'immobile risulta di caratteristiche costruttive e rifiniture molto modeste, conservando per la maggior parte le finiture originarie al piano terra, mentre risulta aver avuto operazioni di manutenzione più radicali al piano primo. In effetti i pavimenti di questo piano sono tutti recenti e anche gli impianti risultano incassati. Esternamente le finiture risultano in pessimo stato manutentivo necessitando di interventi radicali. Alcune porzioni non sono intonacate, altre anche se intonacate manifestano notevoli segni di

degrado. Il muro di confine risulta in parte non intonacato. La pavimentazione del cortile, in trachite rosa, risulta molto liscia e la presenza di muschio la rende molto scivolosa.

### **Stato di occupazione dell'immobile:**

L'edificio è nella maggior parte inutilizzato tranne per una stanza al piano terra utilizzata dal genero del proprietario; il piano superiore, disabitato, viene utilizzato saltuariamente, nei periodi estivi da parenti dello stesso. Comunque tutto è nella disponibilità dei proprietari.

### **Lotto 2 - Porzione ad uso commerciale**

L'immobile in oggetto è situato in comune di Suelli in via Selegas 31-33 al piano terra. I dati catastali e identificativi contenuti nell'atto di pignoramento risultavano esatti. Attualmente i locali sono utilizzati come **pizzeria**, sia da asporto sia per consumazione nella sala. Oltre la pizza viene effettuata anche la preparazione e somministrazione di cibi e bevande. Vi si accede tramite una porta vetrata posta, come detto, sulla via Selegas. Entrando si trova una sala, di circa 115mq, separata in due longitudinalmente da dei paraventi in legno (**Foto 22**). Sul lato destro dell'ingresso è stata ricavata, mediante parete in cartongesso, una zona per alloggiare la cella frigorifera (**Foto 24**). Il lato destro della sala è adibito a zona somministrazione cibo, mentre il lato sinistro di fronte all'ingresso è quello adibito alla preparazione con annessa zona cottura (forno a legna) (**Foto 31-32**). Vicino al forno è presente un servizio igienico per i dipendenti con annesso spogliatoio (**Foto 33**). Sull'angolo destro della sala è presente la zona cucina, la quale è collegata con la sala attraverso una porta basculante e un'apertura "all'americana". La zona cucina è divisa in due da un tramezzo. Tra la zona cucina e la zona preparazione pizza è presente un piccolo disimpegno che funge da dispensa. Era in passato occupato da una scala in ferro che è stata momentaneamente smontata. Questo perché sulla parete a 1,50m dal piano di calpestio del locale pizzeria si trova l'accesso alla zona ufficio. Vi si accede attraverso una porta vetrata (**Foto 44**) ed è costituita da un ambiente rettangolare fornito di finestra a vasistas e lucernaio, con tetto a spiovente avente quota media 3,17m. Attraverso una porta si accede a un antibagno fornito di lavandino e a un servizio igienico fornito di wc, bidet e doccia (**Foto 45**). L'areazione del servizio igienico è forzata. Tra l'ufficio e il servizio igienico è presente un gradino. Un altro gradino è presente subito all'ingresso dell'ufficio.

Attraverso una porta collocata sulla parte destra della sala rispetto all'ingresso si accedeva ai servizi igienici per la clientela, costituiti da un servizio per disabili (**Foto 26**), e un altro servizio igienico. Questi sono stati ultimamente quasi interamente demoliti perché costruiti abusivamente. Al suo fianco è presente un'altra porta che permetteva di accedere alla zona magazzino la cui copertura è stata quasi interamente smantellata di recente, perché anch'essa abusiva. Quest'ultimo ambiente era in parte separato in due da delle pareti in cartongesso, e dotato di due cancelli scorrevoli (**Foto 29**), che accedono uno al cortile dell'abitazione e uno sulla via Selegas. **Attualmente lo stato dei luoghi è quello descritto nelle foto (28bis-**

**29bis-30bis).** Il cortile, come già detto, risulta in comune con il Lotto1 e con l'abitazione costruita sopra la pizzeria sempre di proprietà [REDACTED]

### Strutture:

L'edificio è costruito con struttura mista in muratura portante e pilastri in calcestruzzo; le tramezzature sono in laterizio e i solai sono in latero - cemento.

### Superfici:

Per il computo della **superficie commerciale**, si è utilizzata, come già esposto precedentemente, la norma **Uni 10750**. Dai rilievi effettuati in loco si ha:

Piano	Ambiente	Altezza (m)	Superficie calpestabile (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
F	wc disabili	2,54	4,10	1,00	0 abusivo demolito
F	antibagno	2,54	2,33	1,00	0 abusivo demolito
F	wc	2,54	1,60	1,00	0 abusivo demolito
T	cella frigo	3,28	5,12	1,00	5,12
T	sala	3,28	115,42	1,00	115,42
T	zona forno	3,28	23,86	1,00	23,86
T	cucina	3,28	30,67	1,00	30,67
T	disimpegno	3,28	5,60	1,00	5,60
rialzato	ufficio	3,17	15,61	1,00	15,61
rialzato	wc	3,17	6,51	1,00	6,51
rialzato	disimpegno	3,17	7,09	1,00	7,09
				<b>Totale</b>	<b>209,88</b>
<b>Superficie al netto delle murature interne ed esterne</b>			<b>239,40</b>		
F	Magazzino	3,50	79,80	0,75	0 abusivo demolito
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>239,40</b>		

### Finiture:

I pavimenti risultano in tutto l'immobile dello stesso tipo, in gress porcellanato di piccolo formato; cambiano di colore solo nella zona magazzino mantenendo però la stessa tipologia. I rivestimenti dei servizi igienici e delle zone cucina e preparazione alimenti sono tutti dello stesso tipo anch'essi in gress. Le porte

*Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10*

interne sono in legno scuro mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Le pareti sono intonacate e pitturate con varie finiture. Nella sala risultano lisce con effetto spugnato di colore giallo ocra, mentre negli altri ambienti risultano a finitura civile fine di colore bianco come i soffitti. I pilastri centrali sono anch'essi a finitura liscia e di colore rosso. Il forno di cottura risulta con struttura in muratura e placcaggio in mattonelle di piccolo formato color rosa; la bocca del forno è contornata da una serie di mattoni faccia a vista; al di sotto del forno è presente una nicchia. La canna fumaria del forno è in acciaio. Nella zona antistante e retrostante il forno sono presenti dei ripiani in granito che poggiano su dei muretti rivestiti con placcaggio uguale a quello delle pareti.

I Servizi igienici come detto si sono ridotti a 2:

- servizio igienico disabili (**Foto 26**): fornito di wc per disabile con maniglioni laterali e lavabo regolamentare; nel bagno è presente anche un asciugamani elettrico; **(ZONA ABUSIVA demolito)**
- servizio igienico clientela: fornito di Wc con cassetta di cacciata del tipo a zainetto; nell'antibagno è presente un lavabo e un asciugamani elettrico. **(ZONA ABUSIVA demolito)**
- servizio igienico dipendenti (**Foto 33**): fornito di wc, e doccia; esternamente del disimpegno è presente un lavabo e un armadietto per cambiarsi di abito.
- servizio igienico zona ufficio (**Foto 45**): fornito di wc, bidet, lavabo e doccia in vetro china.

I pavimenti della zona ufficio sono uguali a quelli già descritti. Le pareti sono intonacate a rustico fine e dipinte di bianco. Gli infissi sono in alluminio e le porte interne in tamburato. Il servizio igienico ha le pareti in parte placcate ed in parte intonacate.

La zona di cortile prima occupata dal magazzino risulta pavimentata e con le murature di confine intonacate e verniciate. Sono presenti due portoni scorrevoli in ferro; quello sulla via Selegas carrabile, mentre l'altro risulta a quota superiore a quella generale e comunica con la parte restante di cortile. Vista la demolizione della copertura dell'ex magazzino la presenza di quest'ultimo cancello è totalmente inutile e andrà rimosso.

### **Impianti:**

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia anche se sono presenti anche tubazioni a vista, e cavi elettrici "volanti". Il locale è dotato di pompe di calore e di impianto di allarme. Le macchine esterne delle pompe di calore sono collocate sulla facciata dell'immobile. Sono presenti nella sala anche due rilevatori di fumo.

### **Stato d'uso e manutenzione:**

La pizzeria è in buone condizioni di manutenzione, essendo stata ristrutturata da pochi anni. Viene attualmente utilizzata dai proprietari, anche se ultimamente solo come pizzeria da asporto. Durante l'ultimo sopralluogo gran parte delle attrezzature interne sono risultate mancanti perché vendute. In condizioni peggiori risultano la zona uffici, essendo quest'ultima di non recente costruzione.

La pizzeria è stata regolarmente utilizzata dai proprietari fino a pochi mesi fa ed ora risulta in dismissione.

#### **Quesito 4**

*Proceda, ove necessaria e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua corretta redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

A seguito di una mia nota depositata in atti il 15/06/2011 nella quale chiarivo la possibilità di formare più lotti di vendita e la necessità delle relative pratiche catastali di aggiornamento, avendo avuto mandato da parte del giudice di effettuare le variazioni secondo la "ipotesi 3", il sottoscritto ha proceduto ad effettuare l'aggiornamento catastale degli immobili con l'unione delle due porzioni prima catastalmente separate e l'aggiornamento della planimetria della abitazione. (Vedi Allegati 14-15-16)

La situazione finale aggiornata è quindi la seguente:

- Foglio 12, mappale 937, sub 5, Cat. C1 Cl. 7: Negozio, sito in via Selegas n. 31-33, piano terra (LOTTO 2)
- Foglio 12, mappale 937, sub 6, Cat. A3 Cl 2: Abitazione di tipo economico, sita in via Selegas 29, piani terra e primo (LOTTO 1)
- Foglio 12, mappale 937, sub 7: bene comune non censibile

In tal modo si sono venuti a creare i due "Lotti".

#### **Quesito 5**

*Indichi l'utilizzazione prevista dalla strumento urbanistico comunale;*

Gli immobili si trovano tutti in zona B, "zona di completamento residenziale", avente i seguenti standard urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,0 mc/mq;
- Altezza massima 7,50 m;
- Distacchi dai confini: minimo assoluto 4,00m;
- Distacchi dagli edifici: minimo assoluto 8,00 m;

#### **Quesito 6**

*Indichi la conformità a meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza a 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*

*Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10*

se l'illecito sia stata sanato o sia sanabile in base al 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 casti di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.Lva 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e dello eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

### **Lotto 1**

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune non è stato possibile reperire il progetto originale dell'abitazione essendo questa stata costruita anteriormente al 1967. Comunque il progetto contenuto nell'accatastamento risulta sostanzialmente fedele allo stato di fatto dei luoghi tranne che per la realizzazione di qualche tramezzo nel piano superiore. La differenza sostanziale era la copertura di una parte di cortile con la struttura in legno ora in demolizione. Per quanto riguarda le modifiche interne, esse sono facilmente sanabili mediante una idonea pratica edilizia valutabile in 1000€.

L'immobile non risulta in possesso dell'abitabilità. In effetti il fatto che non sia dotata di un servizio igienico ne pregiudica il possesso.

### **Lotto 2**

Dalle verifiche effettuate risultano richieste, per l'immobile in oggetto, varie concessioni. L'immobile è stato realizzato in virtù della concessione n. 255 del 8-07-1985 e poi ampliato con variante n. 301 del 7-03-1986 (**Allegato 4**). Otteneva nel 1987 autorizzazione di agibilità (**Allegato 5**) per "i locali al piano terra composto da un vano per esposizione, ufficio e servizio"; Nel 2003, con concessione edilizia n. 05/03 del 4 marzo (**Allegato 8**), per l'esecuzione dei lavori di "Adeguamento di locali per cambiamento destinazione d'uso", venne poi diviso in 2 unità: una a destinazione artigianale (attuale sub 4) e una a destinazione commerciale (attuale sub 3). Riceveva in data 01-10-2003 Autorizzazione di agibilità per l'attività artigianale-commerciale (rivendita pizze da asporto) (**Allegato 9**). Nel 2006 veniva infine presentata una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) (**Allegato 12**) per la "Realizzazione di una cucina e di servizi igienici all'interno di un locale a destinazione commerciale".

Durante il sopralluogo effettuato in data 18-01-2011 ho verificato che lo stato dei luoghi è sostanzialmente uguale a quello relativo all'ultima DIA presentata; esistono solo piccole difformità nelle dimensioni della cucina e nella mancata realizzazione del disimpegno dei servizi igienici riservati al pubblico. Rispetto a ciò precedentemente dichiarato in catasto, le due unità commerciale (vecchio sub 3) e artigianale (vecchio sub 4) sono state unite a formare un'unica unità e sono stati inoltre ricavati i servizi igienici e la zona magazzino all'interno del cortile dell'abitazione (vecchio sub 2) (**Parti abusive ora demolite**). Comunque dopo il nuovo accatastamento lo stato attuale è stato pienamente legittimato.

Facendo un confronto tra le varie pratiche presentate è emersa una incongruenza volumetrica e come già sottolineato è stato confermato al sottoscritto che, pur essendo stata approvata dal comune l'ultima DIA del 2006, in essa era presente un vizio iniziale dovuto all'inserimento del volume costituito dal magazzino e dai servizi igienici come già esistente e in sola modifica distributiva, mentre in realtà tale volume non era esistente perché di fatto supera la volumetria eseguibile nel lotto. Per questo motivo il comune ha esperito nell'aprile 2011 una pratica per abuso edilizio contro i proprietari dell'immobile, intimando la demolizione di tale volume che come ampiamente ripetuto è in parte già avvenuta.

Alla luce di quanto esposto si è riscontrato che:

- Manca il certificato di agibilità relativo all'ultima DIA presentata nel 2006;
- Sono presenti piccole difformità rispetto alla DIA, come su esposto facilmente recuperabili tramite nuova pratica;

Si computa in € 1550 la spesa tecnica massima per la regolarizzazione presso gli uffici comunali.

### Quesito 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 questa casa, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Con autorizzazione del Giudice ho provveduto alla identificazione di due "lotti" e ai relativi aggiornamenti catastali. I due lotti, già precedentemente identificati in relazione sono:

**Lotto 1:** porzione ad uso abitazione.

**Lotto 2:** porzione commerciale (Attuale pizzeria)

Le relative planimetrie e visure catastali sono allegate alla presente relazione. **(Allegato 14)**

### Quesito 8

---

*Se l'immobile è pignorato solo pra quota, indichi i nominativi dei campraprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se essa sia divisibile in natura e proceda in questa casa, alla formazione dei singoli lotti ( procedendo ove necessaria 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 ciascuna di essi e tenendo conto delle quote dei singoli campraprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denara; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intera esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanta disposta dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Gli immobili risultano pignorati per intero.

### Quesito 9

---

Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registra degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertita 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;*

Gli immobili sono occupati dalla famiglia del signor ██████████ amministratore della ██████████

### Quesito 10

---

*Ove l'immobile sia occupata dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguita acquisisca il provvedimento di assegnazione della cosa coniugale;*

Non nella fattispecie.

### Quesito 11

---

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, 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);*

Non ci sono vincoli sugli immobili.

### Quesito 12

---

*Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di offrancazione o riscatto;*

Non presenti usi civici.

### Quesito 13

---

*Determini il valore dell'immobile con espresso e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica e descrizione della letteratura cui si è fatta riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.*

#### **Stima per comparazione diretta.**

Come metodo di analisi ho utilizzato il procedimento **sintetico comparativo**, che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di esperienze di mercato relative a beni assimilabili a quelli oggetto della stima per consistenza, caratteristiche intrinseche (Estensione, posizione, accessibilità) ed estrinseche (Servizi pubblici, stato dei fabbricati e caratteristiche ubicazionali), grado di finitura, dotazione di impianti ed accessori. Per questo motivo ho svolto le indagini per reperire le valutazioni di mercato competenti a beni simili, ossia quei valori che hanno la maggiore probabilità di concretizzarsi negli

*Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10*

effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle transazioni, in condizioni normali e di libero mercato tra domanda ed offerta, documentandomi da riviste specializzate e da agenzie immobiliari per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche; ho inoltre utilizzato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), forniti dall'Agenzia del Territorio, relativi alla compravendita di immobili a Suelli durante il I SEMESTRE 2011 (Tab1).

Tabella : Fonte Osservatorio Mercato Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1

Provvisoria: CAGLIARI  
Comune: SARELLA  
Fascia/zona: Castelle/CENTRO BLOCCO  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Location (€/mq x mese)		Superficie (mq)
		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	620	2	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	570	1,5	2	L

• Lo SPATO CONSERVATIVO indicato con lettera MAUSDOLE si riferisce a quello più frequente in ZONA.  
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq rispetto alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).  
 • Il Valore di Location è espresso in Euro/mq per mese e riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).  
 • La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Location sono stati oggetto di ristretta.  
 • Per le tipologie Box, Pisci auto ed Accessoria e accessoria significa il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.  
 • Per la tipologia Ilogori il quadro QI N° 5 di da interpretare riferito alla tipologia caratterizzata e non allo stato conservativo dell'immobile.

## Lotto1

Per determinare il valore applicabile e consono all'immobile residenziale *de quo*, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono partito dai prezzi riscontrati, praticati e/o proposti sulla base delle esperienze di mercato ed ho applicato opportuni coefficienti detti **coefficienti di merito** (Questi coefficienti sono dei moltiplicatori che permettono di correggere i valori medi per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, il loro utilizzo contribuisce ad un ribasso e/o ad un aumento della valutazione media) al fine di omogeneizzare i valori in relazione alle plurime variabili che caratterizzano le diverse fattispecie.

**Il valore normale di un immobile è quindi il prodotto di tre elementi:**

- **superficie commerciale** (calcolata secondo le norme UNI 10750);
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (Tabella 2) e dalle ricerche presso le agenzie immobiliari;
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile.

*Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10*

$$Vr = Sc \cdot Vu \cdot Cm$$

*Vr\_ valore reale dell'immobile espresso in €*

*Sc\_ sommatoria della superficie commerciale in mq*

*Vu\_ valore unitario commerciale espresso in €/ m2*

*Cm\_ coefficiente di merito dell'immobile in %*



<b>Lotto 1</b>	<b>Sc (mq)</b>	<b>Vu (€/m2)</b>	<b>Cm (%)</b>	<b>Vr (€)</b>
<b>Immobile (residenziale)</b>	154,00	520,00	-5,9	<b>75.355,28</b>

$$Sc \cdot Vu = 147 \cdot 520,00 = 80.080,00 \text{ €}$$

$$Cm = +0,3 - 6,2 = -5,9\% = -5,9 \cdot 80.080,00 / 100 = -4.724,72 \text{ €}$$

$$VR = 80.080,00 - 4.724,72 = \mathbf{75.355,28 \text{ €}}$$

A questo valore bisogna sottrarre le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia valutate precedentemente in 1000€ (quesito 6).

**Si avrà quindi approssimando  $Vr = 75.355,28 - 1000 = 74.355,00$**

Qui di seguito si riportano le tabelle relative ai coefficienti di merito utilizzati:

<b>FATTORI POSIZIONALI</b>							
	+	-	IMMOBILE1		+	-	IMMOBILE1
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b>				Lontani (> 300m < 3.000m)			
Normale			x	Assenti (> 3.000m)		0,1	
Ricerca	0,5			<b>Verde pubblico</b>			
Degradata		0,3		Vicino (< 300m)	0,1		
<b>Servizi pubblici</b>				Lontano (> 300m < 3.000m)			x
Vicini (< 300m)	0,3		x	Assente (> 3.000m)			
Lontani (> 300m < 3.000m)				<b>Dotazione di parcheggi</b>			
Assenti (> 3.000m)		0,3		Normale			x
<b>Servizi commerciali</b>				Scarsa		0,1	
Vicini (< 300m)	0,1			<b>Totale</b>			<b>+0.3</b>
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'unità</b>							
	+	-	IMMOBILE 1		+	-	IMMOBILE1
<b>Livello manutentivo complessivo</b>				<b>Esposizione</b>			
Normale				Normale			x
Ottimo	3			Ottimale	1		
Scadente		3	x	Scadente		1	
<b>Finiture</b>				<b>Luminosità</b>			
Normali				Normale			x
Signorili	3			Buona	0,5		
Economiche		1	x	Eccellente	1		
<b>Caratteristiche architettoniche</b>				Scarsa		0,5	
Normali (5)			x	<b>Impianti</b>			
Distintive (6)	1			Economici		0,9	x
Prestigiose (7)	3			Normale			
<b>N. piani interni</b>				Buoni	0,3		
1	1			Ottimi	0,5		
2			x	Di lusso	1		

Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10

3		0,5		<b>Spazi interni</b>		
più di 3 (fattore x piani)	.	0,3		Normali		x
<b>Bagni e Servizi</b>				Spaziosi	1	
Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		0,3	x	Ridotti		1
Servizio giorno	0,5			<b>Distribuzione interna</b>		
Lavanderia	0,2			Normale		x
Ripostiglio	0,2			Accurata	1	
<b>Vista esterna</b>				Approssimativa		0,5
Normale						
Di pregio	1					
Scadente		1	x	<b>Totale</b>		<b>-6,2</b>

## Lotto 2

Per l'immobile 2 a destinazione commerciale utilizzeremo lo stesso tipo di procedimento, non utilizzando però i parametri correttivi. Per il calcolo del valore commerciale si prende come riferimento quanto indicato nella Tabella 2 nella quale sono riassunti i dati forniti dall'Agenzia del Territorio sulle compravendite di immobili a destinazione commerciale siti nel comune di Suelli. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il grado di rifinitura, le caratteristiche di localizzazione, l'età dell'edificio, si sceglie un valore al mq leggermente al di sotto della media, pari a **750€/mq**. Bisognerà poi decurtare le spese tecniche menzionate precedentemente (quesito 6).

Tabella . Fonte Osservatorio Mercato Immobiliare

Tipologia	Stato contrattuale	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (€/mq o mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	800	L	3	4,5	L
Negozii	NORMALE	600	900	L	4	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di verifica.
- Per le tipologie Dca, Pesti, nate su Autorimessa non risulta significativo il stesso approssimamento del valore eseguito in Italia continentali.
- Per la tipologia Negozi, il simbolo CH/RS il da intendere riferito sia possono commerciali e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
**Vr= Sc•Vu - decurtazioni**

Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10

**Vr\_ valore reale dell'immobile espresso in €****Sc\_ sommatoria della superficie commerciale in mq****Vu\_ valore unitario commerciale espresso in €/ m2**

$$Vr = (239,40 \times 750) - 1.550,00 = 179.550,00 - 1.550,00 = 178.000,00$$

<b>Lotto 2</b>	<b>Sc (mq)</b>	<b>Vu (€/ m2)</b>	<b>Decurtazioni (€)</b>	<b>Vr (€)</b>
<b>Immobile (commerciale)</b>	239,40	750	1550	<b>178.000,00</b>

Riepilogando si avrà quindi che:

<b>Lotti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Vr (€)</b>
<b>Lotto 1 (residenziale)</b>	Piena proprietà di immobile sito in Suelli, via Selegas 29, piani terra e primo con annessa corte, distinto al NCEU, al Foglio 12, Particella 937, sub 6, categoria A/3 classe 2, di consistenza 6,5 vani. L'immobile è costituito al piano terra da: ingresso, cucina, pranzo e camera da letto; al piano primo da tre camere da letto e disimpegno. L'immobile è privo di servizio igienico. Vi si accede tramite corte comune da ingresso carrabile.	154	<b>74.355,00</b>
<b>Lotto 2 (commerciale)</b>	Piena proprietà di immobile sito in Suelli, via Selegas 31-33, piano terra, distinto al NCEU, al Foglio 12, Particella 937, sub 7, categoria C/1 classe 7, di consistenza 205 mq. L'immobile è costituito da: Sala, cucina, disimpegno, wc e antibagno, ufficio con wc e disimpegno.	239,40	<b>178.000,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>252.355,00</b>

## Conclusioni

Ritenendo di aver assolto al proprio incarico il sottoscritto rassegna la presente relazione con i relativi allegati e la nota spesa con la richiesta di onorario, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata.

Sestu, 30 Marzo 2012

Il Consulente Tecnico D'ufficio

Ing. Filippo Viola

## Sommario



PREMESSA.....	1
Quesito n°1.....	1
Prospetto riassuntivo trascrizioni ed iscrizioni.....	2
Trascrizioni.....	3
Iscrizioni.....	3
Quesiti n° 2 e 3.....	4
Identificazione e descrizione dei beni.....	5
Coerenze .....	5
Lotto 1 - Porzione ad uso abitazione.....	5
Lotto 2 - Porzione ad uso commerciale.....	11
Quesito 4 .....	17
Quesito 5.....	18
Quesito 6.....	18
Quesito 7 .....	18
Quesito 8 .....	19
Quesito 9.....	19
Quesito 10.....	19
Quesito 11.....	19
Quesito 12.....	19
Quesito 13.....	19
Stima per comparazione diretta.....	19
Lotto1 .....	19
Lotto 2 .....	40
Conclusioni.....	41



Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 508/10