

Tribunale Civile di Cagliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Esecuzione Immobiliare N° 730/12 (riunita con la Es. Imm. 682/2012)

Creditore procedente:

Creditori intervenuti:

Debitore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Consulenza Tecnica d'ufficio

Consulente Tecnico d'ufficio: **Dott. Ing. Stefano Atzeni**

Studio di Ingegneria e Architettura
Via Rossini 6/A, 09128 Cagliari, Tel. e Fax 070403095 – 3471886872

e-mail: s.atzeni@tin.it PEC: stefano.atzeni@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Esecuzione Immobiliare N. 730/2012(riunita con la Es. Imm. 682/2012)

Creditore procedente:



Creditori intervenuti:

Debitore:



Consulente tecnico d'ufficio:

Ing. Stefano Atzeni

Relazione del Consulente tecnico

Nell'udienza del giorno 16/07/2015, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott.Enzo Luchi mi conferiva l'incarico di consulenza tecnica nella causa in oggetto ponendo i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta, **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.



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

in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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;.

- 6) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (**solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**), all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) 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;
- 8) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 10) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 11) verifichi se** i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 12) determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 13) acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) predisponga** quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

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

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

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

- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **invii telematicamente, trenta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;
- d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire nel termine di cui al superiore capo b) osservazioni all'elaborato peritale;**
- e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

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

Nel sopralluogo effettuato in data 14/10/2015 e 13/11/2015 presso l'immobile oggetto della causa, il sottoscritto C.T.U. Ing. Stefano Atzeni ha eseguito le operazioni peritali rilevando l'immobile ed effettuando diverse fotografie, interne ed esterne.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) **I beni soggetti a pignoramento:**

Con verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 17/01/2013 a cas. 1551, art. 1307, a favore di -----con sede in Via -----C.F. e P. IVA

contro -----, nato ad -----il -----, sono stati pignorati i seguenti beni:

1. **Proprietà per la quota pari a 1/2 dell'immobile sito in Capoterra (CA), in Località Su Spantu 3 int. 8, censita al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 12, sub. 8, Cat. A/2, vani 5,5 Piano T.**
2. **Proprietà per la quota pari a 1/2 dell'immobile sito in Capoterra (CA), in Località Su Spantu 3 int. 8, censita al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 661 (graffato), Cat. A/2 vani 5,5.**
3. **Proprietà per la quota pari a 1/2 dell'immobile sito in Capoterra (CA), in Località Su Spantu 3 int. 8, censita al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 646, sub. 8, Cat. C/6 consistenza 12 mq Piano T.**

Il sottoscritto CTU precisa che la quota di proprietà di ----- è 1/2 della NUDA PROPRIETA' come risulta dall'atto di compravendita rogito Notaio Bilardi Maria in data 08/07/2004 rep. 35078/15693, trascritta a Cagliari il 17/07/2004 Cas.26461 Art.18510, e non come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento 1/2 della piena proprietà.

Il Sig. ----- risulta deceduto in data ----- e dall'ispezione effettuata presso l'ufficio tecnico erariale non risulta trascritto alcun atto di successione. Si allega alla relazione l'Atto di Rinuncia all'Eredità' Num. R.G. 2274/2015 Num. Crono 10431/2015 Num. Rep. 2657/2015, del Tribunale Ordinario di Sassari, registrato a Sassari il 16/02/2016 al n. 557, degli eredi ----- nato ad Alghero il -----, -----nato ad ----- il -----.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni pregiudizievoli - Identificazione dell'immobile - Stato di proprietà.

A seguito degli accertamenti effettuati dal sottoscritto CTU presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari di tutte le formalità rilasciate dal medesimo Ufficio che lo riguardano a far data dal ventennio **sino al giorno 28 ottobre 2015**, e sulla base dei documenti in atti, e cioè la relazione notarile del Dr. Enrico Ricetto, Notaio in Iglesias, risulta:

Identificazione dell'immobile

Appartamento ad uso civile abitazione al piano terra sito in Capoterra (CA), in Località Su Spantu 3 int. 8, censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 12, sub. 8, Cat. A/2, vani 5,5 Piano T. con giardino di pertinenza censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 661 (graffato) e posto auto scoperto in cortile condominiale distinto al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 646, sub. 8, Cat. C/6 consistenza 12 mq Piano T., porzione del maggior fabbricato ad uso residenziale con parti comuni condominiali, dotato di ingresso da corte condominiale e di ingresso indipendente dal giardino di pertinenza sito in via Leonardo da Vinci n° 14.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO:

- atto di compravendita rogito Notaio Ercole Bartoli coadiutore temporaneo del Dott. Alagna in data 22/05/1987 rep. 122162/5558 a favore di ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il ----- e contro -----, di -----, trascritto a Cagliari il 16/06/1987 Cas. 13633 Art. 9521.
- atto di compravendita rogito Notaio Bilardi Maria in data 08/07/2004 rep. 35078/15693 a favore di -----, nato ad Alghero il ----- (già coniugato) e -----, nata a ----- il ----- (nubile) per la quota ciascuno della nuda proprietà di 1/2 e contro ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----, i quali venditori si riservano l'usufrutto vita natural durante, e con diritto di reciproco accrescimento, trascritto a Cagliari il 17/07/2004 Cas. 26461 Art. 18510.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca di Euro 120.000,00 a garanzia del capitale di Euro 60.000,00 estinguibile in anni 15, rogito Notaio Dott.ssa Bilardi Maria in data 15/09/2004 rep. 35424/15848, Iscritta a Cagliari il 21/09/2004 Cas. 34489 Art. 5606

a favore: -----

contro: -----, nato ad -----il ----- - 1/2 nuda proprietà,

contro: ----- nata a -----il ----- - 1/2 nuda proprietà,

contro: -----nato a -----il ----- - usufrutto

contro: ----- nata a -----il ----- - usufrutto

gravante su Unità immobiliare sita in Capoterra (CA), in Località Su Spantu 3 al p.T. con annesso posto auto, censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 12, sub. 8, Cat. A/2, vani 5,5 Piano T., con giardino di pertinenza censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 661 (graffato) e posto auto distinto al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 646, sub. 8, Cat. C/6 consistenza 12 mq P. T.

- ----- in data 09/03/2006 Rep. 661/2006, ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 integrato e modificato dal D.L.gs 193/01 per la somma di Euro 69.221,70 a garanzia del capitale di Euro 34.610,85,

Iscritta a Cagliari il 21/03/2006 Cas. 13126 Art. 1929

a favore: -----

contro: -----, nato ad ----- il ----- - 1/2 nuda proprietà,

gravante su Unità immobiliare sita in Capoterra (CA), in Località Su Spantu 3 al p.T. con annesso posto auto, censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 12, sub. 8, Cat. A/2, vani 5,5 Piano T., con giardino di pertinenza censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 661 (graffato) e posto auto distinto al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 646, sub. 8, Cat. C/6 consistenza 12 mq P. T.

- Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 03/12/2012, Rep. 6459, verbale di pignoramento immobiliare per il credito di Euro 38.134,69

Trascritto a Cagliari il 17/01/2013 Cas. 1551 Art. 1307

a favore: -----

contro: ----- nato ad -----il ----- - 1/2 piena proprietà,
gravante su Unità immobiliare sita in Capoterra (CA), in Località Su Spantu 3 al p.T. con
annesso posto auto, censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 12, sub. 8, Cat. A/2, vani 5,5 Piano
T., con giardino di pertinenza censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 661 (graffato) e posto
auto distinto al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 646, sub. 8, Cat. C/6 consistenza 12 mq P. T.

**Il sottoscritto CTU precisa che la quota di proprietà di ----- è 1/2
della NUDA PROPRIETA' e non come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento 1/2
della piena proprietà.**

- Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 09/11/2012, Rep. 6106, verbale di pignoramento
immobili per il credito di Euro 7.493,19

Trascritto a Cagliari il 06/03/2013 Cas. 5932 Art. 4713

a favore: -----

contro: -----, nato ad -----il ----- - 1/2 nuda proprietà,
gravante su Unità immobiliare sita in Capoterra (CA), in Località Su Spantu 3 al p.T. con
annesso posto auto, censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 12, sub. 8, Cat. A/2, vani 5,5 Piano
T., con giardino di pertinenza censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 661 (graffato) e posto
auto distinto al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 646, sub. 8, Cat. C/6 consistenza 12 mq P. T.

2) - Descrizione dell'immobile:

Immobile indicato in pignoramento ai punti 1. - 2. - 3.:

**Appartamento ad uso civile abitazione al piano terra sito in Capoterra (CA), in Località Su
Spantu 3 int. 8, censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 12, sub. 8, Cat. A/2, vani 5,5 Piano T.
con giardino di pertinenza censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 661 (graffato) e posto auto
scoperto in cortile condominiale distinto al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 646, sub. 8, Cat. C/6
consistenza 12 mq Piano T.,**

**L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso civile abitazione al piano terra
sito in Capoterra (CA), in Località Su Spantu 3 int. 8, censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 12,**

sub. 8, Cat. A/2, vani 5,5 Piano T. con giardino di pertinenza censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 661 (graffato) e posto auto scoperto in cortile condominiale distinto al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 646, sub. 8, Cat. C/6 consistenza 12 mq Piano T., porzione del maggior fabbricato ad uso residenziale con parti comuni condominiali, dotato di ingresso da corte condominiale e di ingresso indipendente dal giardino di pertinenza sito in via Leonardo da Vinci n° 14.

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa è costituito da più unità abitative realizzate prevalentemente al piano terra articolate a schiera attorno ad una corte comune condominiale, mentre una parte del fabbricato si sviluppa su due livelli con unità abitative poste al piano terra e al piano primo fuori terra articolate a schiera attorno ad un'altra corte comune condominiale.

Tramite il cortile interno e il giardino condominiale si raggiunge un atrio aperto ma coperto che porta alle corti comuni da cui si accede alle unità abitative.

Al cortile interno adibito a parcheggio scoperto si accede dalla via Leonardo da Vinci n° 18 tramite un cancello carrabile e uno pedonale.

Il complesso immobiliare, presenta una recinzione in muratura intonacata e tinteggiata e ringhiera in ferro verniciato di colore rosso. Il cancelletto dell'ingresso pedonale che da accesso dalla via Leonardo da Vinci n° 14 al giardino di pertinenza della unità abitativa oggetto di stima è in ferro a un'anta come la recinzione.

Il piano terra dell'unità oggetto di stima ha una superficie abitabile lorda, muri compresi, pari a 88,50 mq circa, ed è dotato, come risulta dalla numerazione dei vani della planimetria allegata alla relazione, personalmente rilevata dal sottoscritto C.T.U., di una zona giorno adibita a ingresso soggiorno-pranzo (vano 1), da cui si accede al vano (2) adibito a cucina abitabile con camino, e una zona notte che tramite il disimpegno (4) permette di accedere al bagno (vano 5) dotato di finestra con affaccio sulla corte interna, alla stanza da letto matrimoniale vano (6) che si affaccia tramite un piccolo loggiato coperto di superficie pari a circa 5,7 mq lordi sul giardino di pertinenza, mentre tramite il disimpegno di ingresso del vano 1) si accede alla stanza da letto singola (vano 3) che si affaccia sulla corte interna condominiale.

Il soggiorno-pranzo e la cucina si affacciano su un loggiato e da qui sul giardino di pertinenza che circonda la casa per due lati che ha una superficie pari a circa mq 123,80, confinando nei restanti due lati con altre unità abitative e la corte interna.

Il loggiato coperto su cui si affacciano il soggiorno-pranzo e la cucina ha una superficie lorda pari a circa 16,90 mq ed è chiuso con una struttura in profilati di alluminio e pannellatura di vetro non conforme al progetto approvato, dotata di porta finestra antistante la porta finestra della cucina da cui si accede dal giardino di pertinenza.

L'altezza dell'unità abitativa da pavimento a soffitto è di m. 3.

La copertura è piana, a terrazza non praticabile di proprietà condominiale.

Il complesso di unità abitative, è stato realizzato con intervento edilizio di ristrutturazione eseguito con Licenza Edilizia rilasciata alla Immobiliare Giardini S.a.s. dal Sindaco di Capoterra in data 22 Aprile 1982 n. 93 (pratica n. 93) su un fabbricato già esistente.

L'unità abitativa oggetto di stima presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato in quanto:

- Il loggiato su cui si affacciano il soggiorno-pranzo e la cucina ha una superficie pari a circa 16,90 mq ed è chiuso con una struttura in profilati di alluminio e pannellatura di vetro non conforme al progetto approvato e realizzata in epoca successiva, dotata di porta finestra antistante la porta finestra della cucina da cui si accede dal giardino di pertinenza.
- Detto loggiato inoltre nel progetto approvato doveva essere realizzato come prosecuzione e allineamento del lato corto della cucina e fronteggiare il lato lungo della stessa cucina e del soggiorno, mentre invece è stato edificato già all'epoca della Licenza Edilizia n. 93 leggermente traslato rispetto all'allineamento originario, come risulta dalla tipologia e finiture dei materiali.

Questo aspetto della traslazione del loggiato rispetto al progetto originario è facilmente sanabile con un accertamento di conformità senza incremento della volumetria, mentre il sottoscritto CTU ritiene opportuno rimuovere la struttura in profilati di alluminio e

pannellatura in vetro in quanto la stessa non garantisce la corretta areazione degli ambienti della cucina e soggiorno che vi si affacciano, posto che detta struttura deturpa l'estetica del fabbricato, e che all'attualità esistono, nel caso l'acquirente lo ritenesse opportuno, soluzioni tecniche e architettoniche facilmente autorizzabili e più decorose quali tende a rullo a tenuta in grado di sostituire in modo efficace la chiusura in profilati di alluminio abusivamente realizzata.

Il giardino di pertinenza presenta un allineamento leggermente differente rispetto a quello riportato nella planimetria catastale, ma verosimilmente la conformazione corretta del giardino di pertinenza è quella esistente mentre trattasi di una errata e irrilevante imprecisione grafica della planimetria catastale.

La distribuzione, l'orientamento e la destinazione dei vani risultano, con precisione, dalle planimetrie della situazione attuale, da me personalmente rilevate, allegate alla presente relazione.

I vani interni sono distribuiti secondo una corretta concezione con la zona giorno separata dalla zona notte, presentano finiture di tipo medio, si conservano in condizioni di efficienza, e l'immobile bene impressiona il visitatore.

Descrizione degli interni. Le finiture degli interni sono di tipo medio e precisamente:

- la zona giorno costituita dal soggiorno pranzo e dalla cucina è pavimentata con piastrelle di gres porcellanato di colore beige con battiscopa similare, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco nel soggiorno pranzo, mentre nella cucina le pareti sono rivestite con piastrelle 20x25 cm di colore bianco fino a circa 2,20 m. di altezza;
- il bagno ha un pavimento con caratteristiche uguali a quelle del soggiorno mentre le pareti sono rivestite con piastrelle 20x30 cm di colore beige e sanitari in vetrochina di colore rosa della ideal standard dotati di miscelatori;
- La stanza da letto matrimoniale e il disimpegno sono pavimentati con piastrelloni di marmo rosso e battiscopa di marmo dello stesso tipo e pareti intonacate e rasate fine e tinteggiate di colore bianco; la stanza da letto singola è pavimentata con graniglia di marmo rosso e battiscopa di

marmo dello stesso tipo e pareti intonacate e rasate fine e tinteggiate di colore viola chiaro.

- I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco.
- Gli infissi esterni sono quelli originari dell'epoca di costruzione dell'unità abitativa in legno verniciato di colore bianco muniti di vetro semplice e dotati di sportelloni in legno del tipo a persiana, verniciati di colore rosso ;
- Gli infissi interni sono di media qualità in tamburato di legno verniciato colore noce dotati di maniglie in ottone brunito
- Il soggiorno-pranzo è separato dalla cucina da un'ampia arcata su piedritti rivestiti in listelli in cotto rosso dalla parte della cucina mentre dalla parte del soggiorno l'arcata e i piedritti sono rivestiti tramite il telaio dell' ampio infisso che segue l'arcata, con una parte fissa e una parte ad anta mobile in legno di colore tipo mogano e pannellata in vetro stampato;
- Le soglie e i davanzali sono in marmo biancone.
- L'unità è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico.
- L'impianto idrico del bagno e della cucina invece è stato rifatto con tubazioni a vista non incassate. L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite scaldabagno elettrico posto nel bagno e nella cucina.
- Non è dotato di impianto di riscaldamento.
- L'impianto di climatizzazione è presente solo nel vano cucina con un piccolo split a parete.
- I due loggiati sono pavimentati con piastrelloni in gres 40x30cm di colore beige e battiscopa dello stesso tipo, intonacati e rasati fine e tinteggiati di colore bianco.
- Il portoncino d'ingresso dalla corte comune è a due ante in legno verniciato di colore scuro.
- Nel giardino è presente una riserva idrica con serbatoio in resina e impianto autoclave.
- **Descrizione degli esterni.**

La tipologia del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di stima è quella con sviluppo a schiera attorno alla corte comune interna per quanto riguarda il fronte interno delle unità abitative, mentre per quanto riguarda il fronte esterno opposto le varie unità abitative sono dotate

ciascuna di giardino di pertinenza recintato, con affaccio sulla strada di Lottizzazione e di ingresso pedonale indipendente.

La composizione degli esterni è semplice e sviluppa motivi architettonici gradevoli, con finiture di tipo medio, presentando la tamponatura esterna intonacata e tinteggiata di colore giallo ocra e rivestita in pietra alla base.

La copertura è a terrazza non praticabile.

Il giardino di pertinenza è attrezzato a verde mentre la porzione antistante il loggiato che fronteggia la cucina e il soggiorno è pavimentata con piastrelloni da giardino 40x40 in graniglia di cemento di colore rosso tipo cotto, lasciando delle aiuole verdi lungo la recinzione lato via Leonardo da Vinci.

La proprietà condominiale è recintata come il giardino di pertinenza e presenta un accesso al cortile interno carrabile ed uno pedonale muniti di cancelletto in ferro dalla via Leonardo da Vinci al n° 18.

Il cortile interno condominiale è finito con asfalto come pure i posti auto scoperti.

Dal cortile interno, nel fronte opposto alla via Leonardo da Vinci, si raggiunge tramite una sorta di brevissimo vialetto attrezzato a verde l'atrio coperto ma aperto condominiale che permette di raggiungere le due corti interne e quindi gli accessi alle varie unità abitative del complesso.

L'atrio coperto ma aperto condominiale e le due corti interne sono pavimentate con pietra grigia levigata con posa irregolare.

Osservazioni. L'immobile, edificato nel 1982, presenta finiture sia interne che esterne di tipo medio, e, come si rileva dalla descrizione che precede, si conserva in condizioni d'efficienza che ne permette un'abitabilità comoda.

3) *Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato*

L'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per l'immobile pignorato ai punti 1. - 2. - 3., Appartamento ad uso civile abitazione al piano terra sito in Capoterra (CA), in Località Su Spantu 3 int. 8, censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 12, sub. 8, Cat. A/2, vani 5,5 Piano T. con giardino di pertinenza censito al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 661 (graffato) e posto auto scoperto in cortile condominiale distinto al N.C.E.U. col Foglio 34 Mapp. 646, sub. 8, Cat. C/6 consistenza 12 mq Piano T., l'identificativo dell'immobile indicato in pignoramento è conforme a quello attuale del bene e i dati indicati in pignoramento consentono la sua univoca identificazione, come risulta anche dalla visura e dalla planimetria catastale rilasciate al sottoscritto C.T.U. dall'ufficio tecnico erariale, e che si allegano alla presente relazione;

Il sottoscritto CTU precisa che la quota di proprietà di ----- è 1/2 della NUDA PROPRIETA' e non come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento 1/2 della piena proprietà.

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

Per l'immobile pignorato ai punti 1. - 2. - 3., come detto, non sono necessarie variazioni catastali.

5) *Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.*

Situazione urbanistica. L'immobile pignorato ai punti 1. - 2. - 3., è ad uso civile abitazione, e ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale del COMUNE DI CAPOTERRA in ZONA C1c di espansione residenziale pianificata, con i.f.t. 0,6mc/mq.

Art.16 - Zona C1c - Espansione residenziale pianificata Si tratta di zone C con derivazione dalla sottozona C3 del Programma di Fabbricazione, convenzionate al 27-02-2004, confermate dal PUC e ricadenti all'interno del centro abitato – capoluogo.

Lottizzazione Su Spantu III: Convenzione Rep. n.8 del 30-06-1971 registrato a Cagliari al n.22007 del 30- 12-1971; Convenzione Rep. n.12 del 29-10-1971.

L'immobile si trova all'interno della fascia con vincolo che riguarda la tutela delle fasce costiere con il D.M. 21/07/1969 e il Piano Paesaggistico Regionale.

Titolo abilitativo e esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. L'immobile pignorato ai punti

1. - 2. - 3., è porzione del maggior fabbricato costituito da più unità abitative realizzato su un lotto di 5540 mq distinto al N.C.T. col Foglio 34 Mapp. 12/a con intervento edilizio di ristrutturazione eseguito con **Licenza Edilizia rilasciata alla Immobiliare Giardini S.a.s. dal Sindaco di Capoterra in data 22 Aprile 1982 n. 93 (pratica n. 93) su un fabbricato già esistente, e risulta rilasciata Licenza di abitabilità in data 21/05/1986.**

Eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando i costi di sanatoria.

L'unità abitativa oggetto di stima presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato sanabili ai sensi dell' Art. 36 del D.P.R. 380 del 2001 - Accertamento di conformità-, in quanto:

- Il loggiato su cui si affacciano il soggiorno-pranzo e la cucina ha una superficie pari a circa 16,90 mq ed è chiuso con una struttura in profilati di alluminio e pannellatura di vetro non conforme al progetto approvato e realizzata in epoca successiva, dotata di porta finestra antistante la porta finestra della cucina da cui si accede dal giardino di pertinenza.
- Detto loggiato inoltre nel progetto approvato doveva essere realizzato come prosecuzione e allineamento del lato corto della cucina e fronteggiare il lato lungo della stessa cucina e del soggiorno, mentre è stato edificato già all'epoca della Licenza Edilizia n. 93 leggermente traslato rispetto all'allineamento originario, come risulta dalla tipologia e finiture dei materiali.

Questo aspetto della traslazione del loggiato rispetto al progetto originario è facilmente sanabile con un accertamento di conformità senza incremento della volumetria assentita, mentre il sottoscritto CTU ritiene opportuno rimuovere la struttura in profilati di alluminio

e pannellatura in vetro in quanto la stessa non garantisce la corretta areazione degli ambienti della cucina e soggiorno che vi si affacciano, posto che detta struttura deturpa l'estetica del fabbricato, e che all'attualità esistono, nel caso l'acquirente lo ritenesse opportuno, soluzioni tecniche e architettoniche facilmente autorizzabili e più decorose quali tende a rullo a tenuta in grado di sostituire in modo efficace la chiusura in profilati di alluminio abusivamente realizzata.

Il giardino di pertinenza presenta un allineamento leggermente differente rispetto a quello riportato nella planimetria catastale, ma verosimilmente la conformazione corretta del giardino di pertinenza è quella esistente mentre trattasi di una errata e irrilevante imprecisione grafica della planimetria catastale.

Gli abusi edilizi risultano sanabili ai sensi dell' Art. 36 del D.P.R. 380 del 2001 - Accertamento di conformità-

- *"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*
- *2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*

Ai fini della pratica di sanatoria e della quantificazione dei relativi costi, sentito il parere anche dell'Ufficio Tecnico Comunale, si precisa che l'abuso deve essere sanato sia sotto l'aspetto paesaggistico che quello urbanistico-edilizio:

- Occorre presentare una richiesta di Autorizzazione di Compatibilità Paesaggistica completa di elaborati progettuali e Relazione Tecnica + Perizia Giurata redatta da tecnico abilitato sull'incremento di valore conseguito dalla realizzazione delle opere abusive.

Il costo della sanzione è valutabile in € 450,00 + € 30,99 di diritti.

- Per quanta riguarda invece la sanatoria sotto l'aspetto urbanistico edilizio deve essere presentata istanza con modulistica S.U.E. completa di elaborati progettuali e Relazione Tecnica.

Il costo della sanzione è valutabile in € 516,00 + € 25,82 di diritti.

Il costo della sanatoria sotto l'aspetto paesaggistico che quello urbanistico-edilizio è quantificabile nell'importo pari a circa (€ 450,00+ € 30,99 + € 516,00 + € 25,82) = € 1.022,81

Gli onorari del tecnico abilitato per la redazione della pratica di sanatoria e aggiornamento planimetria catastale sono quantificabili in € 4.500,00.

- 6) *Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il bene pignorato ai punti punti 1. - 2. - 3.,_ deve essere venduto come lotto unico.

- 7) *Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota;*

Eventuale comoda divisibilità e conseguente formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

In caso contrario, stimare l'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile ai punto punti 1. - 2. - 3., è di proprietà dell'esecutato ----- nato a----- il -----per la quota pari a 1/2 della nuda proprietà e non come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento 1/2 della piena proprietà'.

Il Sig. _____, proprietario per la quota pari a 1/2 della nuda proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento *risulta deceduto in data _____ e dall'ispezione effettuata presso l'ufficio tecnico erariale non risulta trascritto alcun atto di successione. Risulta l'ATTO DI RINUNCIA ALL'EREDITA' Num R.G. 2274/2015 Num. Crono 10431/2015 Num. Rep. 2657/2015, del Tribunale Ordinario di Sassari, registrato a Sassari il 16/02/2016 al n. 557, degli eredi _____ nato ad _____ il _____, _____ nato ad _____ il 2_____, _____ nato ad _____ il _____.*

Altri Comproprietari dell'immobile sono:

- _____, nata a _____ - 1/2 nuda proprietà,
- _____nato a _____il _____ - usufrutto, *deceduto in data*
- _____ nata a _____il _____ – usufrutto con reciproco accrescimento

come risulta dall'atto di compravendita rogito Notaio Bilardi Maria in data 08/07/2004 rep. 35078/15693, trascritta a Cagliari il 17/07/2004 Cas.26461 Art.18510, in cui i venditori si riservano l'usufrutto vita natural durante, e con diritto di reciproco accrescimento.

Pertanto, essendo deceduto il Sig. _____, usufruttuario, la sua quota di usufrutto passa alla Sig.ra _____ che diventa usufruttuaria della quota pari all'intero.

L'immobile pignorato ai punti 1.,2.,3., è indivisibile dal punto di vista urbanistico-edilizio e deve essere venduto in un unico Lotto per la quota pari all'intero della nuda proprietà, gravata dall'usufrutto della quota pari all'intero di _____e, dal ricavato della vendita, deve essere corrisposto 1/2 a _____ proprietaria della quota di 1/2 della nuda proprietà, o in alternativa, può essere venduta la sola quota di 1/2 della nuda proprietà dell'esecutato

8) *Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifica della registrazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza*

ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191;

Indicazione della data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, nel caso di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva;

L'immobile ai punti 1.,2.,3., è occupato dalla legittima proprietaria della quota di usufrutto con diritto di reciproco accrescimento pari all'intero -----nata a ----- il ----- in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Bilardi Maria in data 08/07/2004 rep. 35078/15693, trascritta a Cagliari il 17/07/2004 Cas.26461 Art.18510 in cui i venditori si riservano l'usufrutto vita natural durante, e con diritto di reciproco accrescimento. Pertanto, essendo deceduto il Sig. ----, -----, usufruttuario, la sua quota di usufrutto passa alla -----che diventa usufruttuaria della quota pari all'intero.

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

Per l'immobile pignorato ai punti 1.,2.,3., non risultano provvedimenti di questo tipo.

10) *Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Per l'immobile pignorato ai punti 1.,2.,3., non risulta l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

L'immobile pignorato ai punti 1.,2.,3., non risulta gravato da censo, livello o uso civico;

12) *Determinazione del valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione*

urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute;



Valutazione. Immobile pignorato ai punti 1.,2.,3.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile all'attualità si è adottato il criterio di stima sintetica.

Le caratteristiche di localizzazione sono discrete poichè l'immobile, pur trovandosi in una Lottizzazione di tipo esclusivamente residenziale fuori dal centro abitato di Capoterra, è comunque nelle vicinanze dei vari servizi essenziali che si trovano nella SS195, quali farmacie, centri commerciali e servizi pubblici.

Le caratteristiche di posizione, cioè di panoramicità e luminosità, sono buone grazie al fatto che l'immobile si sviluppa perlopiù con affacci sul giardino di pertinenza, ed è ben distanziato dagli immobili che lo fronteggiano sul lato opposto della via Leonardo da Vinci.

Le caratteristiche tipologiche dell'immobile sono quelle tipiche di casa semi indipendente su un unico livello con giardino di pertinenza e cortile comune al maggior complesso di unità abitative di cui fa parte.

Le caratteristiche di produttività sono buone considerata la domanda di beni semi indipendenti con giardino con queste caratteristiche, e, pertanto, il fabbricato è da considerarsi appetibile solo limitatamente al modesto mercato edilizio locale.

Stima sintetica. Si è adottato un criterio di stima sintetica con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto *il prezzo a mq* di superficie lorda muri compresi del fabbricato, e lo stesso prezzo è stato applicato con i dovuti coefficienti correttivi di riduzione per il giardino di pertinenza e il posto auto scoperto.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore, tenendo conto inoltre delle valutazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti



valori medi all'attualità al mq di superficie coperta, muri compresi, che tengono conto dello stato in cui si conserva l'immobile, e il prezzo a mq di superficie dell'area fabbricabile:

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo: € 1.300,00/mq
- Al mq di loggiato coperto: 0,35 x € 1.300,00/mq
- Al mq di giardino di pertinenza: 0,1 x € 1.300,00/mq
- Al mq di posto auto scoperto in cortile condominiale: 0,25 x € 1.300,00/mq

La superficie lorda abitabile dell'immobile al piano terra, muri compresi, è pari a circa **88,5 mq**.

La superficie lorda dei due loggiati coperti è pari a circa **16,90 mq + 5,7 mq = 22,60 mq**.

La superficie del giardino di pertinenza esclusi i loggiati è **pari a circa 123,8 mq**.

La superficie del posto auto di pertinenza è pari a 12 mq

Il valore venale della piena proprietà del fabbricato e dell'area di pertinenza indicato in pignoramento ai punti 1.,2.,3. risulta, pertanto, pari a:

$€ 1.300,00/ \text{mq} \times (88,5 \text{ mq} + 0,35 \times 22,6 \text{ mq} + 0,1 \times 123,8 \text{ mq} + 0,25 \times 12 \text{ mq}) = € 1.300,00/ \text{mq} \times (88,5 \text{ mq} + 7,91 \text{ mq} + 12,38 \text{ mq} + 3,00 \text{ mq}) = € 1.300,00/ \text{mq} \times 111,79 = \text{EURO } 145.327,00;$

Il valore sopra citato tiene già conto del minor valore dell'immobile per il costo della sanatoria in accertamento di conformità descritto al punto 5) che ha un incidenza di circa € 50,00/mq.

Il costo della sanatoria in accertamento di conformità per la difformità riscontrata nel loggiato coperto di pertinenza sotto l'aspetto paesaggistico che quello urbanistico-edilizio è quantificabile nell'importo pari a circa (€ 450,00+ € 30,99 + € 516,00 + € 25,82) = € 1.022,81

Gli onorari del tecnico abilitato per la redazione della pratica di sanatoria e aggiornamento planimetria catastale sono quantificabili in € 4.500,00.

I costi comprensivi degli onorari di un tecnico abilitato presunti stimati per la pratica di sanatoria in Accertamento di conformità ai sensi dell' Art. 36 del D.P.R. 380 del 2001 sono pari a € 5.522,81.

Relativamente a tali costi presunti e stimati, il futuro nuovo acquirente dovrà avere cura di riverificarli presso l'ufficio tecnico del Comune di Capoterra prima dell'acquisto vista e considerata la rapida evoluzione normativa.

CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETA'

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze con Decreto 11 dicembre 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 291 del 15 dicembre 2015, comunica che la misura del saggio degli interessi legali e' fissata allo 0,2% in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2016.

A seguito della modifica del tasso di interesse legale sono stati modificati anche i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni vitalizie.

Nel caso che l'usufruttuario abbia compiuto l'età di 87 anni il coefficiente da applicare è pari a 75.

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 145.327,00
Età dell'usufruttuario	87 anni
Tasso di interesse legale	0,20%
Coefficiente moltiplicatore	75
Valore usufrutto	15%
Valore nuda proprietà	85%
Valore dell'usufrutto	€ 21.799,05
Valore della nuda proprietà	€ 123.527,95

Il valore dell'intero della nuda proprietà è pari pertanto ad EURO 123.527,95

La quota in pignoramento pari a ½ della nuda proprietà di ----- è pari a Euro 61.763,97

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

Relativamente al maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, come si evince dalle certificazioni fornite dalla proprietaria della restante quota di ½ della nuda proprietà, -----, risulta costituito il Condominio via Leonardo Da Vinci 18 amministrato da

----- e relativamente alla Lottizzazione Su Spantu 3, in cui ricade il maggior fabbricato, risulta costituito il Condominio Su Spantu 3 sempre amministrato da -----

Si allegano alla presente Relazioni le certificazioni rilasciate dall'Amministratrice del Condominio dei Versamenti della signora ----- alla data del ----- da cui risulta che:

Per quanto riguarda il Condominio via Leonardo Da Vinci 18 la Sig.ra -----,

comproprietaria dell'immobile pignorato, ha maturato un debito fino all'anno 2013 pari a € 380,34.

Per l'anno 2014 ha maturato un debito pari a € 147,07 a fronte di un versamento quote ammontante ad € 91,50 per un totale da versare di € 527,41 (anno 2013 + anno 2014).

A preventivo 2015 risultano imputati € 246,42 di quote ordinarie ed € 51,18 di quote acqua che verranno scorporate in sede di consuntivo quando attesterà che la sua utenza non passa per il contatore condominiale.

Risultano versate nel 2015 € 290,00 per un totale di quote residue da versare aggiornate al 30/10/2015 pari a € 535,01 (anno 2013 + anno 2014 + anno 2015).

Per quanto riguarda invece il Condominio Su Spantu 3 della Lottizzazione di cui fa parte il complesso residenziale di via Leonardo da Vinci 18 l'Amministratrice ha certificato che la Sig.ra ----- comproprietaria dell'immobile pignorato, ha maturato un debito fino all'anno 2012 pari a € 76,74. Per gli anni 2013/2014 ha maturato un credito pari a € 69,92.

A preventivo 2015 risultano imputati € 206,94 di quote ordinarie ed € 60,06 di fondo cassa generico.

Risultano versate nel 2015 € 175,00 per un totale di quote residue da versare aggiornate al 30/10/2015 pari a € 98,82 (anno 2012 + anno 2013 + anno 2014 + anno 2015).

Il sottoscritto CTU, in base ai limiti del proprio incarico, relativamente al quesito non è potuto venire a conoscenza di altre informazioni e non ha potuto fornire ulteriori elementi.

14) Predisposizione quale allegato autonomo dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato

Quale allegato autonomo è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

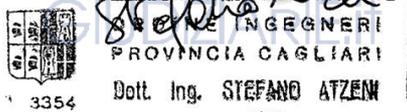
Allegati:

- ALLEGATO N. 1 Planimetria immobile in pignoramento rilevata e disegnata dal C.T.U.
- ALLEGATO N. 2 Visure catastali.
- ALLEGATO N. 3 Planimetrie catastali dell'appartamento con giardino di pertinenza e del posto auto;
- ALLEGATO N. 4 estratto di mappa catastale.
- ALLEGATO N. 5 Copia della istanza di concessione, concessione edilizia, abitabilità dell'immobile.
- ALLEGATO N. 6 Certificazioni dell'Amministratrice di Condominio.
- ALLEGATO N. 7 Ispezione ipotecaria del 28/10/2015 presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari.
- ALLEGATO N. 8 Atto di rinuncia all'eredità.
- ALLEGATO N. 9 Verbale di sopralluogo.
- ALLEGATO N. 10 Atto notarile di compravendita.
- ALLEGATO N. 11 Documentazione fotografica n. 19 foto in 6 A4.
- ALLEGATO N. 12 Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Cagliari, 16/05/2016

Il consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Stefano Atzeni



Dott. Ing. STEFANO ATZENI