Esecuzione Immobiliare N° 20 / 2009

Creditore procedente: [redacted]

contro

Debitori: [redacted]

Giudice dell'esecuzione: *Dott.ssa Donatella Aru*

Consulente tecnico d'ufficio: *Ing. Giangiacomo Meloni*

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GIANGIACOMO MELONI
N. 6206

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

Esecuzione Immobiliare N° 20 / 2009

Creditore procedente: [redacted]

contro

Debitore [redacted]

Consulente tecnico d'ufficio:

Ing. Giangiacomo Meloni

Relazione del Consulente tecnico

Nell'udienza del giorno 06/11/2009, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott.ssa Donatella Aru 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 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,

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

superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

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

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

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

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

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

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

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

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

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

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

alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni

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

prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

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

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

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

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

INTRODUZIONE

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 27/11/2009 presso gli immobili oggetto della causa, il sottoscritto C.T.U. Ing. Giangiacomo Meloni ha eseguito le operazioni peritali presso gli immobili in oggetto.

ELENCO IMMOBILI

A)

1) **Proprietà per la quota pari a 6/9 del fabbricato sito nel comune di Assemini in via Matteotti n. 32 censito al N.C.E.U. al foglio 23 particella 234 sub. 5 (N.C.T. foglio 23 mappale 8), Cat. A/2, classe 6, di consistenza pari a 7 vani;**

2) **Proprietà per la quota pari a 6/9 del fabbricato sito nel comune di Assemini in via Matteotti censito al N.C.E.U. al foglio 23 particella 234 sub. 3 (N.C.T. foglio 23 mappale 8), Cat. C/6, classe 2 di consistenza pari a 19 mq;**

3) **Proprietà per la quota pari a 6/9 del fabbricato sito nel comune di Assemini in via Matteotti n. 32 censito al N.C.E.U. al foglio 23 particella 234 sub. 2 (N.C.T. foglio 23 mappale 8), Cat. A/3, classe 1, di consistenza pari a 7 vani.**

B)

Proprietà per la quota pari a 6/9 del fabbricato sito nel comune di Assemini, Loc. Sa Serra, censito al N.C.E.U. Al foglio 16 particella 392, Cat. A/3.

C)

Proprietà per la quota pari a 6/9 del terreno sito nel comune di Assemini, Loc. Sa Serra, censito al N.C.T. al foglio 16 particella 109, seminativo, classe 2, di consistenza pari ad are 10.85.

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

D)

Proprietà per la quota pari a 1/1 del fabbricato sito nel comune di Assemini in via Giuseppe Garibaldi n. 10 censito al N.C.E.U. al foglio 24 particella 553 sub. 3, particella 770 sub. 3 e particella 775 sub. 3, Cat. A/4, classe 1, di consistenza pari a 5 vani.

E)

1) Proprietà per la quota pari a 6/9 del terreno sito nel comune di Sestu censito al N.C.T. al foglio 37 particella 792, seminativo, classe 4, di consistenza pari ad are 00.08;

2) Proprietà per la quota pari a 6/9 del terreno sito nel comune di Sestu censito al N.C.T. al foglio 37 particella 793, seminativo, classe 4, di consistenza pari ad are 09.70;

3) Proprietà per la quota pari a 6/9 del terreno sito nel comune di Sestu censito al N.C.T. al foglio 37 particella 794, seminativo, classe 4, di consistenza pari ad are 23.72.

F)

Proprietà per la quota pari a 6/9 del terreno sito nel comune di Uta censito al N.C.T. al foglio 36 particella 481, seminativo, classe 4, di consistenza pari ad are 12.00.

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

IMMOBILI AL PUNTO A)

QUESITO N°1

I beni soggetti a pignoramento:

con trascrizione del 12/03/2009, Registro Particolare 5372, Registro Generale 7399 del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cagliari Repertorio 2038/2008 del 27/12/08, sono stati pignorati a favore della [redacted] i seguenti immobili:

A)

4) Proprietà per la quota pari a 6/9 del fabbricato sito nel comune di Assemini in via Matteotti n. 32 censito al N.C.E.U. al foglio 23 particella 234 sub. 5 (N.C.T. foglio 23 mappale 8), Cat. A/2, classe 6, di consistenza pari a 7 vani;

5) Proprietà per la quota pari a 6/9 del fabbricato sito nel comune di Assemini in via Matteotti censito al N.C.E.U. al foglio 23 particella 234 sub. 3 (N.C.T. foglio 23 mappale 8), Cat. C/6, classe 2 di consistenza pari a 19 mq;

6) Proprietà per la quota pari a 6/9 del fabbricato sito nel comune di Assemini in via Matteotti n. 32 censito al N.C.E.U. al foglio 23 particella 234 sub. 2 (N.C.T. foglio 23 mappale 8), Cat. A/3, classe 1, di consistenza pari a 7 vani.

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

Sulla base dei documenti in atti, e cioè il certificato notarile del Dott. [redacted] Notaio in Monserrato, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, dal ventennio sino a tutto il 9 giugno 2009, e a seguito degli accertamenti effettuati personalmente tramite Ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari in data 19/11/09, risulta:

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

TRASCRIZIONI A FAVORE

a1) **Trascrizione del 12 marzo 1959 ai numeri 3296/2945**

Atto di compravendita a rogito dottor [redacted], in data 14 febbraio 1959, repertorio n. 15.975, raccolta n. 3622,

A favore: [redacted] **1/2 della piena proprietà;**

Contro: [redacted] – 1/2 della piena proprietà; – intero piena proprietà.

Immobili: Comune di Assemini, terreno distinto al N.C.T. al foglio 23 mappale 8/CT, di are 03.20

a2) **Trascrizione del 28 agosto 2002 ai numeri 39873/31664**

Certificato di denunciata successione, registrata a Cagliari il 2 aprile 1993 al n. 96, volume n. 1153,

A favore: [redacted] **per 1/6 della piena proprietà;**

[redacted] per 2/18 della piena proprietà;

[redacted] per 2/18 della piena proprietà ;

[redacted] per 2/18 della piena proprietà.

Contro: [redacted], per 1/2 della piena proprietà.

Immobili: Comune di Assemini, appartamento sito in Via Matteotti n. 32, distinto nel N.C.E.U. al foglio 23 mappale 234 sub 1, nat. A; Comune di Assemini, appartamento sito in

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

Via Matteotti n. 32, distinto nel N.C.E.U. al foglio 23 mappale 234 sub 4, nat. A; Comune di Assemini, appartamento sito in Via Matteotti n. 32, distinto nel N.C.E.U. al foglio 23 mappale 234 sub 2, nat. A2, vani 7,5; Comune di Assemini, negozio sito in Via Palermo angolo Via Matteotti, distinto nel N.C.E.U. al foglio 23 mappale 235, nat. C1, mq 14.

a3) Trascrizione del 17 settembre 2002 ai numeri 42232/33325

Certificato di denunciata successione, registrata a Cagliari il 25 giugno 1993 al n. 73, volume n. 1160,

A favore: [redacted] **per 1/6 della piena proprietà;**

[redacted], per 2/18 della piena proprietà;

[redacted] per 2/18 della piena proprietà ;

[redacted], per 2/18 della piena proprietà.

Contro: [redacted] per 1/2 della piena proprietà.

Immobili: Comune di Assemini, posto auto sito in Via Matteotti, distinto al N.C.E.U. al foglio 23 mappale 234 sub 3, nat. C6, mq 19.

TRASCRIZIONI CONTRO

a4) Trascrizione del 2 maggio 1997 ai numeri 10486/7141

Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Cagliari, in data 14 Aprile 1997, repertorio n. 652,

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

A favore: [redacted] – intero piena proprietà;

Contro: [redacted], intero piena proprietà,

Immobili: Comune di Assemini, lotto edificabile sito in Via Matteotti, distinto nel N.C.T. al foglio 23 mappale 8/CT di are 03.20

a5) **Trascrizione del 12 marzo 2009 ai numeri 7399/5372**

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 27 dicembre 2008, repertorio 2038/2008,

A favore: [redacted] **per 6/9 della piena proprietà;**

Contro: [redacted], **per 6/9 della piena proprietà.**

Immobili: Comune di Assemini, posto auto sito in Via Matteotti, distinto nel N.C.E.U. al foglio 23 mappale 234 sub 3, nat. C6; Comune di Assemini, appartamento sito in Via Matteotti n. 32, distinto nel N.C.E.U. al foglio 23 mappale 234 sub 2, nat. A3; Comune di Assemini, appartamento sito in Via Matteotti, distinto nel N.C.E.U. al foglio 23 mappale 234 sub 5, nat. A2

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

QUESITO N°2

Descrizione degli immobili:

A1)

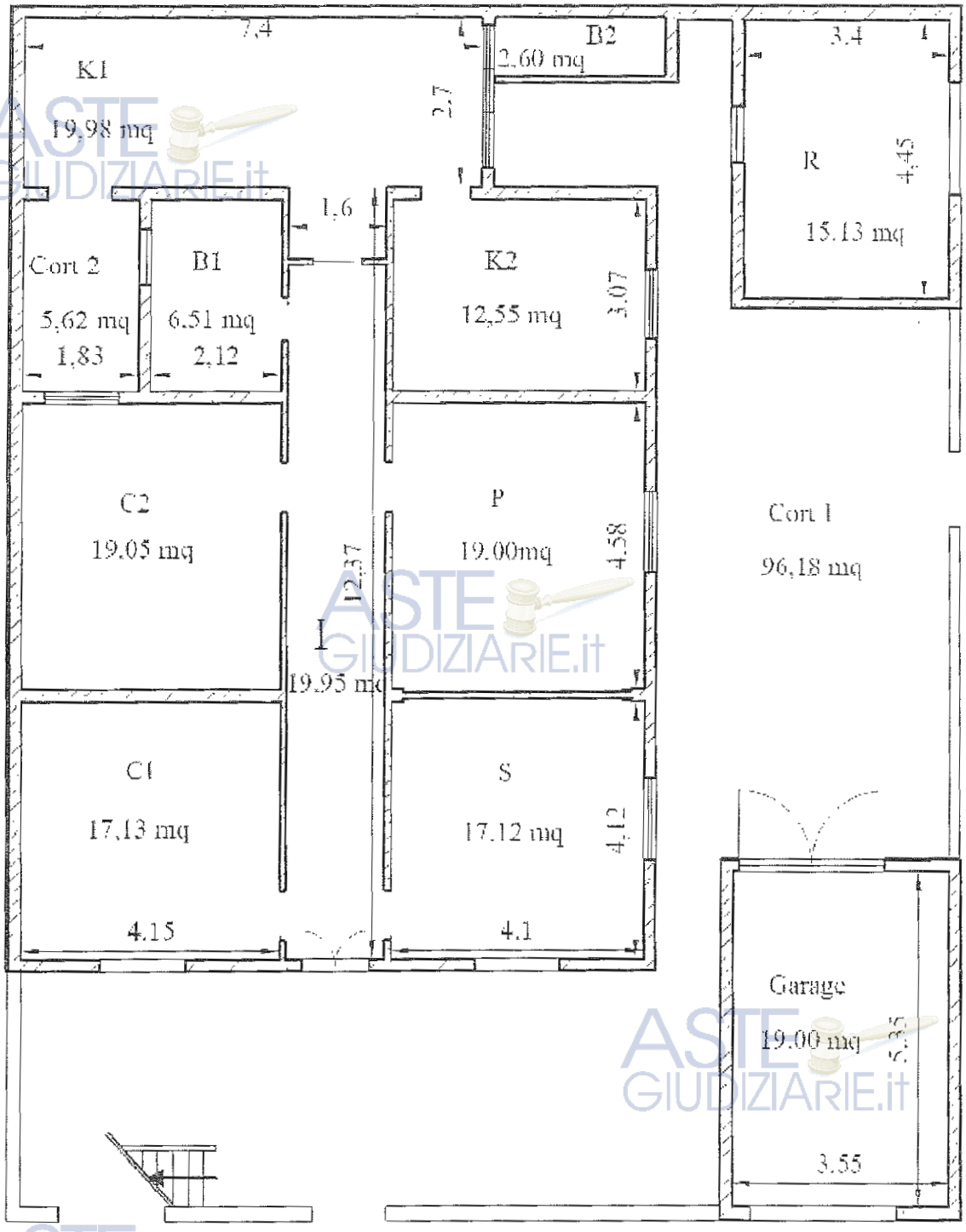
fabbricato sito nel comune di Assemini in via Matteotti n. 32 censito al N.C.E.U. al foglio 23 particella 234 sub. 5 (N.C.T. foglio 23 mappale 8), Cat. A/2, classe 6, di consistenza pari a 7 vani (fabbricato al piano terra).

L'immobile si sviluppa interamente al piano terra sul lotto all'angolo tra le Vie Matteotti e Palermo. Dall'ingresso principale sulla strada, posto al civico n. 32 della Via Matteotti, si accede ad un cortile interno (indicato in planimetria con Cort1) separato dalle suddette strade da un muro di cinta alto circa 2 metri; un ingresso secondario è posto sulla Via Palermo.

L'ingresso principale al fabbricato avviene dal lato del cortile sulla Via Matteotti attraverso un portone che consente l'accesso a un corridoio (indicato in planimetria con I) sui cui lati si aprono le stanze del fabbricato; la prima stanza sul lato destro del corridoio è un soggiorno (indicato in planimetria con S) con due finestre, poste su due diversi lati del fabbricato, che affacciano sul cortile interno; di fronte alla porta del soggiorno, dall'altra parte del corridoio, si apre l'ingresso a una stanza da letto (indicata in planimetria con C1) che presenta una finestra con affaccio sul cortile interno. Proseguendo lungo il corridoio troviamo gli ingressi, posti sui due lati del corridoio, ad altre due stanze: una stanza da letto (indicata in planimetria con C2) con una finestra che si apre su un piccolo cortile interno (indicato in planimetria con Cort2), e una stanza da pranzo (utilizzata attualmente come camera da letto e indicata in planimetria con P) con una finestra affacciante sul cortile interno. Prima della chiusura del corridoio, sulla sinistra si apre l'ingresso al bagno (indicato in planimetria con B1) che prende luce anch'esso da una finestra che si apre sul pozzo di luce.

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

Alla fine del corridoio si apre una grande cucina (indicata in planimetria come K1), attualmente utilizzata come sala da pranzo, che si affaccia sul cortile interno con un'ampia porta vetrata; in prossimità di tale porta si apre il cucinino (indicato in planimetria come K2) dotato di una finestra con affaccio sul cortile interno.



Pianta Piano Terra
Scala 1:100

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

Tramite l'ampia porta vetrata si accede a un piccolo locale ricavato sotto la scala di collegamento al piano superiore (indicato in planimetria con B2); tale locale, che presenta un'altezza massima pari a 2,25 m, è attualmente utilizzato come bagno. Attraverso il cortile esterno si accede a un ampio ripostiglio esterno (indicato in planimetria con R) che affaccia sulla Via Palermo; l'ingresso da tale via è garantito da una serranda metallica.

A2)

fabbricato sito nel comune di Assemini in via Matteotti censito al N.C.E.U. al foglio 23 particella 234 sub. 3 (N.C.T. foglio 23 mappale 8), Cat. C/6, classe 2 di consistenza pari a 19 mq (box auto)

Il box auto in questione si sviluppa completamente al piano terra all'angolo tra le Vie Matteotti e Palermo nel comune di Assemini. Dall'ingresso sulla strada, posto al civico n. 30/a della Via Matteotti, si accede direttamente al box auto coperto; la pianta del box è rettangolare e la comunicazione con il cortile interno dell'immobile al punto A1) è garantita da un portone in legno.

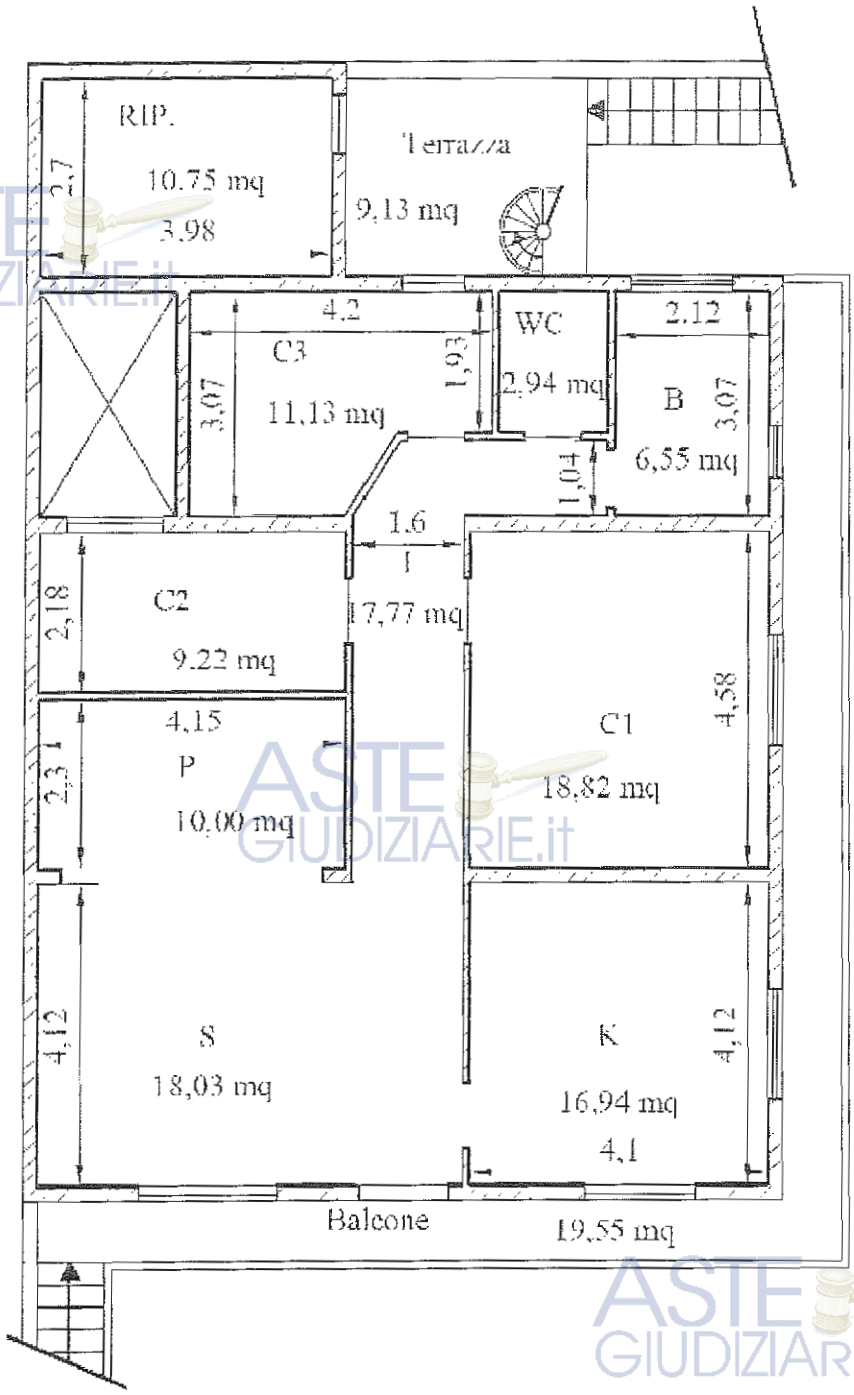
A3)

fabbricato sito nel comune di Assemini in via Matteotti n. 32 censito al N.C.E.U. al foglio 23 particella 234 sub. 2 (N.C.T. foglio 23 mappale 8), Cat. A/3, classe 1, di consistenza pari a 7 vani

Dalle scale poste nel cortile interno in prossimità dell'ingresso sulla Via Matteotti si raggiunge il piano superiore dell'edificio dove è situato il fabbricato in questione. Dalle scale si accede direttamente a un balcone che circonda su due lati l'intero piano e dal quale è garantito l'accesso all'immobile. Varcata la porta di ingresso ci si ritrova in un ampio ambiente unico nel quale la sala da pranzo (indicata in planimetria con P) è separata dal salone (indicato in planimetria con S) da un ampio arco in muratura; tale ambiente risulta illuminato da un'ampia finestra posta sul

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

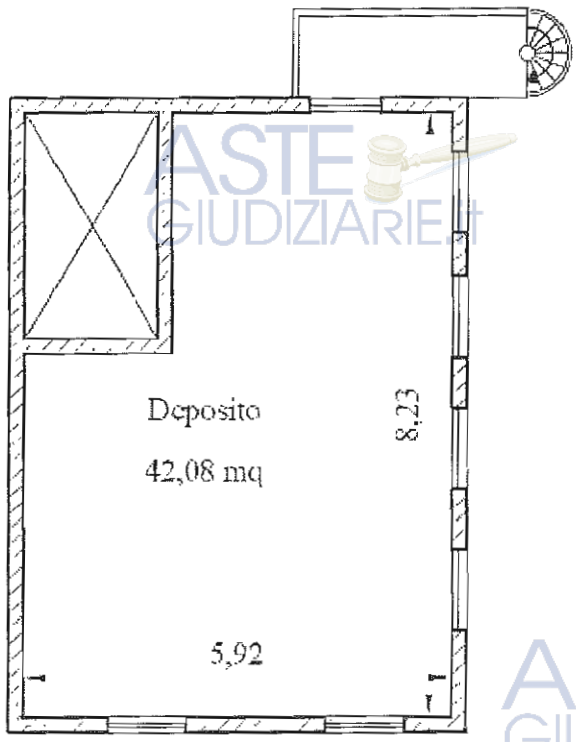
fronte principale del fabbricato ed affacciante sul balcone. Sul lato opposto rispetto al salone si apre la cucina con caminetto (indicata in planimetria con K) la cui illuminazione è garantita da due finestre.



Pianta Primo Piano
Scala 1:100

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

Proseguendo lungo il corridoio di ingresso (indicato in planimetria con I), si aprono , l'uno di fronte all'altro, le porte di ingresso a due camere da letto di cui la minore (indicata in planimetria con C2) dotata di finestra affacciante sul cortiletto interno del piano terra e la maggiore (indicata in planimetria con C1) con finestra affacciante sul balcone. Nel tratto finale del corridoio, dopo una svolta sulla destra, si aprono le porte di accesso a un bagno (indicato in planimetria con B) dotato di due finestre, un piccolo WC (così indicato in planimetria) ed un'ultima camera da letto (indicata in planimetria con C3) messa in comunicazione con una terrazza a livello tramite una portafinestra. Da tale terrazza, raggiungibile dal piano terra anche mediante una rampa di scale, si accede a un locale di sgombero non abitabile (indicato in planimetria con RIP.) con altezza media pari a 2,20 m. Una scala a chiocciola metallica mette in comunicazione la terrazza con un deposito non abitabile collocato al secondo piano con altezza media pari a circa 2 m.



Pianta Secondo Piano
Scala 1:100

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

Consistenza dei vani

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione della Norma UNI 10750, la quale chiarisce i criteri per la valutazione patrimoniale, elencati di seguito:

" (...) Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini. (...) "

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

Non essendo specificato nella Norma, si è deciso di applicare per le superfici non residenziali un coefficiente riduttivo del 60% sulla superficie dei vani.

Segue la tabella compilata con i criteri sopraelencati per il calcolo totale della superficie lorda degli immobili al punto A):

Calcolo Superfici

		Lorde	*Coeff. Rid.*	*Commerciali*
A1) PT	C1	17,13 mq	100,00%	17,13 mq
	C2	19,05 mq	100,00%	19,05 mq
	S	17,12 mq	100,00%	17,12 mq
	P	19,00 mq	100,00%	19,00 mq
	I	19,95 mq	100,00%	19,95 mq
	K1	19,98 mq	100,00%	19,98 mq
	K2	12,55 mq	100,00%	12,55 mq
	B1	6,51 mq	100,00%	6,51 mq
	B2	2,6 mq	60,00%	1,56 mq
	R	15,13 mq	60,00%	9,08 mq
	Cort 1	96,18 mq	10,00%	9,62 mq
	Cort 2	5,62 mq	10,00%	0,56 mq
	Muri interni	7,33 mq	100,00%	7,33 mq
	Muri esterni	11,33 mq		11,33 mq
			TOTALE A1	**170,76 mq**
A2) PT	Garage	19 mq	60,00%	11,4 mq
	Muri esterni	2,39 mq		1,9 mq
			TOTALE A2	**13,3 mq**
A3) 1°P	I	17,77 mq	100,00%	17,77 mq
	P	10 mq	100,00%	10 mq
	K	18,03 mq	100,00%	18,03 mq
	C1	18,82 mq	100,00%	18,82 mq
	C2	9,22 mq	100,00%	9,22 mq
	B	6,55 mq	100,00%	6,55 mq
	WC	2,94 mq	100,00%	2,94 mq
	STUDIO	11,13 mq	100,00%	11,13 mq
	RIP.	10,75 mq	60,00%	6,45 mq
	Balcone	19,55 mq	25,00%	4,89 mq
	Terrazza	9,13 mq	25,00%	2,28 mq
	Muri interni	6,24 mq	100,00%	6,24 mq
	Muri esterni	8,09 mq		8,09 mq
			TOTALE A3a	**122,41 mq**
A3) 2°P	Deposito	42,08 mq	60,00%	25,25 mq
	Muri interni	1,02 mq	100,00%	1,02 mq
	Muri esterni	4,95 mq		4,31 mq
			TOTALE A3b	**30,58 mq**
			TOTALE A3a+A3b	**152,98 mq**

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

Descrizione delle finiture

Immobile al punto A1)

Pavimenti e rivestimenti:

Il cortile esterno è pavimentato con delle piastrelle ceramiche di dimensione 20x20; il rivestimento del ripostiglio R è in piastrelle ceramiche bianche di dimensioni 20x20 pose in opera sfalsate; il pavimento e il rivestimento del bagno B2 sono anch'essi in piastrelle ceramiche bianche di dimensioni 20x20: lisce quelle del pavimento e in finto mosaico quelle del rivestimento; il rivestimento del cucinino K2 è in piastrelle ceramiche bianche rettangolari di dimensioni 10x20 poste in opera sfalsate; il rivestimento del bagno B1 è in piastrelle ceramiche color nocciola; il resto dell'appartamento è pavimentato con piastrelle ceramiche di dimensione 20x20.

Sanitari:

I sanitari nei bagni B1 (lavabo, bidet, WC e vasca) e B2 (lavabo, WC e doccia) sono in vetrochina di qualità standard di colore verde e bianco.

Infissi esterni:

Il cancello di ingresso al cortile posto al civico n° 32 di Via Matteotti è metallico ad un'anta di colore rosso; al civico n° 32/a della stessa via è presente una serranda metallica che garantisce l'accesso al cortile interno; l'ingresso pedonale dalla Via Palermo è costituito da un cancelletto metallico ad un'anta che si apre sul cortile interno; l'accesso al ripostiglio è reso possibile da una serranda metallica ormai in disuso e da un infisso in pvc bianco vetrato; la porta d'accesso al fabbricato è in legno pesante vetrato a doppia anta; le finestre sono in legno con zanzariera esterna tranne quelle del bagno B2 in alluminio con vetri smerigliati; la porta di comunicazione tra il cortile e la cucina K1 è metallica con vetri smerigliati.

Infissi interni:

Le porte interne sono ad anta singola in legno tranne la porta di collegamento tra ingresso e cucina in legno a doppia anta simmetrica e parzialmente vetrata.

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

Pareti e soffitti:

Il muro di cinta del lotto è in blocchetti di cemento intonacati; la struttura del fabbricato è in pilastri di cemento armato e muratura portante in blocchetti di cemento dello spessore di 20 cm; la tamponatura esterna è in mattoni di terra ricoperti con listelli di laterizio tranne in corrispondenza delle finestre dove i muri sono intonacati e verniciati; i tramezzi interni sono in blocchetti di cemento dello spessore di 10 cm intonacati e finiti con vernice tranne alcune pareti rivestite con carta da parati. Il solaio di copertura, realizzato in laterizi, ferro e cemento, è intonacato e verniciato di bianco.

Impianti:

L'impianto elettrico è sottotraccia e appare in buone condizioni; l'impianto idraulico appare in buono stato e perfettamente funzionante. E' assente l'impianto termico centralizzato; il riscaldamento e il raffreddamento nella cucina K1 sono garantiti da uno split collegato a un motore esterno.

Globalmente le finiture interne sono da considerarsi di qualità media

Immobile al punto A2)

Pavimenti , pareti, soffitti e rivestimenti:

Il pavimento del box è in cemento grezzo; le pareti, realizzate in blocchetti di cemento, sono intonacate; il soffitto è in lamiera ondulata poggiante su travi in legno.

Infissi:

L'ingresso dalla strada, posto al civico n° 30/a della Via Matteotti, è costituito da una serranda metallica; la comunicazione con il cortile interno è garantita da un portone in legno a doppia anta.

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

Globalmente le finiture interne sono da considerarsi di qualità bassa

Immobile al punto A3)

Pavimenti e rivestimenti:

Le due scale di accesso al piano sono in cemento armato grezzo; il pavimento dell'immobile, compreso quello dei bagni B e WC, è realizzato in piastrelle ceramiche marroni di dimensioni 20x20; il rivestimento della cucina è in piastrelle ceramiche bianche e panna di dimensioni 20x20; il rivestimento del bagno B è in parte realizzato con le stesse piastrelle del pavimento (una fila sopra la vasca) e in parte in con una particolare carta da parati rosa. Il rivestimento del bagno WC è realizzato con delle piastrelle azzurre di dimensioni 12x15. Il pavimento della terrazza è realizzato in piastrelle della dimensione 10x20 poste in opera sfalsate.

Sanitari:

I sanitari nel bagno B sono in vetrochina bianca di buona qualità; quelli del bagno WC sono anch'essi in vetrochina bianca di qualità standard.

Infissi:

Il portone di ingresso all'immobile è in legno a due ante asimmetriche; le finestre dei bagni sono in alluminio; le altre finestre dell'appartamento sono in legno con tapparelle e zanzariere esterne. La porta di ingresso al ripostiglio ha un telaio metallico bianco, la pannellatura inferiore in legno e quella superiore in vetro. Le porte interne sono ad anta singola in legno.

Pareti e soffitti:

I muri esterni sono semplicemente intonacati così come i parapetti del balcone e delle scale; all'interno dell'appartamento tutti i muri sono intonacati e verniciati di bianco; nel ripostiglio i muri interni sono semplicemente intonacati mentre nel deposito al secondo piano le pareti, realizzate in blocchetti di cemento o in mattoni di laterizio, sono lasciati al grezzo. Le coperture del ripostiglio e del locale deposito sono in pannelli ondulati, controsoffittati, solo nel ripostiglio, con dei tavolati di legno.

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

Impianti:

L'impianto elettrico è sottotraccia e appare in buone condizioni; è presente nell'appartamento un impianto tv satellitare; l'impianto idraulico appare in buono stato e perfettamente funzionante. E' assente l'impianto termico centralizzato.

Globalmente le finiture interne sono da considerarsi di qualità medio-bassa

ASTE GIUDIZIARIE.it

QUESITO N°3

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

Immobile al punto A1)

I dati indicati nel pignoramento rispecchiano la descrizione attuale del bene tranne che per la presenza del bagno realizzato nel sottoscala (indicato in planimetria con B2) non presente in progetto.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Immobile al punto A2)

I dati indicati nel pignoramento rispecchiano la descrizione attuale del bene.

Immobile al punto A3)

I dati indicati nel pignoramento rispecchiano la descrizione attuale del bene tranne che per la presenza del locale deposito al secondo piano non presente nella descrizione del bene contenuta nel pignoramento.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

QUESITO N°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;

Immobile al punto A1)

I dati del catasto, come evidenziato precedentemente, non appaiono rispondenti allo stato attuale; si è perciò proceduto al rilievo dell'esistente e alla predisposizione della planimetria del bene; il bagno B2 realizzato senza alcuna concessione comunale, presenta un'altezza massima pari a circa 2,20 metri che vanno a scendere insieme alla pendenza della scala; per questo motivo non risulta utilizzabile come bagno mentre si potrebbe usare, previa rimozione dei sanitari, come locale di sgombero. Alla luce di quanto esposto tale locale non è accatastabile fino alla rimozione dei sanitari.

Immobile al punto A2)

Non compaiono difformità nell'accatastamento dell'immobile, depositato in data 13/10/1986.

Immobile al punto A3)

I dati del catasto, come evidenziato precedentemente, non appaiono rispondenti allo stato attuale; per tale locale deposito, in base alla documentazione raccolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini, non risulta alcun permesso a costruire; si ritiene perciò necessario effettuare l'accatastamento solo dopo l'ottenimento della regolarità edificatoria.

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

QUESITO N°5

Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili ricadono nel Piano Urbanistico Comunale del COMUNE di ASSEMINI nella zona B di completamento residenziale, sottozona ***B3****

Segue uno stralcio delle Norme di Attuazione del P.U.C. riguardo la zona B:

(...)

Articolo 7. Zone omogenee B - Completamento residenziale

7.1 Definizione

Le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 20 % di quella complessivamente realizzabile, nei Comuni con popolazione superiore ai 20 mila abitanti.

7.2 Disposizioni generali

Le zone omogenee B di completamento, sono differenziate in sottozone con i simboli più avanti descritti (B – B1– B2* - B3* - PP. Via CAGLIARI), a seconda delle caratteristiche prevalenti.*

(...)

8.3 Zone omogenee B* - sottozona B3*

- *Densità fondiaria: 3,00 mc/mq*

  Altezza: 12,50 ml

  Lotto minimo: S = 200 mq (salvo deroga per lotti frazionati anteriormente al 1.9.1967, L. n. 765/67)

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

Indice di copertura: 0,50 mq/mq (calcolato sulla superficie reale del lotto, vedi art. 27.9 del R.E.)

Fronte minimo (su strada): L = 8,00 ml (qualora il fronte sia minore il prospetto dovrà uniformarsi all'edificio confinante

• Le distanze dei fabbricati dai confini laterali e posteriore non dovranno essere inferiori al ½ dell'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiori a ml 5,00.

• Le distanze tra fabbricati non dovranno essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiori a ml 10,00.

• Gli edifici che prospettano sulla zona A devono rispettare i parametri urbanistici prescritti dalle N.d.A. del Piano Particolareggiato del Centro storico e, in particolare, la partizione dei prospetti, il tipo di copertura, i materiali e i colori. Le coperture a tetto possono essere a due falde anche discontinue o a padiglione, verso la strada.

Soluzioni diverse, giustificate dalla conformazione dell'edificio, saranno consentite a condizione che la pendenza non superi il 25%. Potranno essere consentite anche altre soluzioni purché si dimostri che tale tipologia sia quella prevalente al contorno.

(...)

N.B. : Nel febbraio 2010 il P.U.C., non essendo stato approvato entro 3 anni dalla pubblicazione, è decaduto. Il Comune di Assemini si sta dotando di un nuovo Piano di Fabbricazione, il quale non è stato però ancora approvato e i cui contenuti non sono perciò ancora disponibili. Nella zonizzazione del Piano di Fabbricazione disponibile sul sito del Comune di Assemini, gli immobili al punto **A)** ricadono in zona B generica.

QUESITO N°6

Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.

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

Immobile al punto A1)

Il 10/04/1961 viene richiesta l'autorizzazione per la costruzione; il progetto, che prevedeva 4 stanze, un bagno e un andito, viene approvato dalla Commissione Edilizia il 22/04/1961.

Il 29/03/1971 il Comune di Assemini rilascia l'Autorizzazione di Abitabilità per l'abitazione composta da 5 vani utili e 3 vani accessori, dichiarando la conformità del costruito al progetto approvato in data 16/06/1968; l'Ufficio Tecnico di Assemini non è stato in grado di fornire alcuna documentazione a riguardo. Sempre in data 29/03/1971 il Comune di Assemini rilascia, a richiesta di Obrano Francesco, un Certificato di avvenuta costruzione del fabbricato; in tale certificato l'immobile risulta composto da tre vani letto, un pranzo-salotto, una cucina, un bagno e un andito; i lavori risultano iniziati nel giugno del 1968 ed ultimati nel dicembre del 1970.

Il 28/05/1971 il Comune di Assemini rilascia la Licenza Edilizia n. 37 per l'ampliamento del locale da adibire a rivendita; nella planimetria in allegato si può notare come il progetto approvato in quella data corrisponda quasi completamente all'attuale stato di fatto.

In data 02/04/1981 il Comune di Assemini rilascia la Concessione per Attività Urbanistica o Edilizia n. 151 per la realizzazione di uno scantinato i cui lavori non sono mai stati iniziati. Sempre in tale occasione viene approvata la modifica del prospetto su Via Matteotti con l'apertura dell'attuale ingresso chiuso con serranda metallica al civico 32/a.

In data 24/11/1982 viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 244 per la variante di recinzione del lotto; tale variante prevede una nuova apertura sulla Via Matteotti al civico n. 30/a e sposta l'ingresso al cortile dalla Via Palermo nell'attuale posizione.

Allo stato attuale l'unico abuso edilizio presente è il piccolo bagno ricavato nel sottoscala; tale locale presenta un'altezza massima pari a 2,20 m che rimane tale per circa metà della lunghezza del

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

bagno per poi scendere in corrispondenza della rampa delle scale; per via di queste caratteristiche il locale non può considerarsi come residenziale; la superficie totale del locale è pari a: *S = 2,60 mq.*

Tale difformità rientra per la Legge 24 novembre 2003 n.326 nelle "*Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento*"; per tali opere la misura dell'oblazione per immobili residenziali è stimata in € 80,00 a metro quadrato come previsto dalla Tabella C in *allegato alla Legge 24 novembre 2003, n. 326.;* nel caso in questione tale cifra deve essere moltiplicata per un coefficiente pari a 0,60 in quanto non si tratta di una superficie residenziale; l'oblazione totale sarà perciò pari a:

2,60 mq x € 80,00/mq x 0,60= **€ 124,80**.

Per quanto riguarda la misura dell'anticipazione degli oneri concessori, questa va calcolata applicando la tabella D della *Legge 24 novembre 2003, n. 326.* Considerato che il comune di Assemini supera i 10.001 ma non raggiunge i 100.000 abitanti e assimilando l'aumento di superficie ad un ampliamento, l'anticipazione degli oneri concessori è stimata in € 55,00 a metro quadrato come previsto dalla Tabella C in allegato alla Legge 24 novembre 2003, n. 326.; in tal caso gli oneri saranno pari a 2,6 mq x € 55,00/mq = **€ 143,00.**

Gli oneri totali per il ripristino della regolarità edilizia sono quindi pari a:

€ 124,80 + € 143,00 = ***€ 267,80***

Sommando a questi le spese tecniche, previste pari a circa *€ 1.000,00, si ha un costo totale pari a € 1.267,80*

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

Immobile al punto A2)

In seguito a diverse ricerche presso l'Ufficio Tecnico di Assemini non è stato possibile reperire alcuna documentazione sull'immobile in questione.

Tale difformità rientra per la Legge 24 novembre 2003 n.326 nelle "*Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento*"; per tali opere la misura dell'oblazione per immobili non residenziali è stimata in € 100,00 a metro quadrato come previsto dalla Tabella C in *allegato alla Legge 24 novembre 2003, n. 326.*; dato che la superficie del box è di 19 mq, l'oblazione totale sarà perciò pari a:

19,00 mq x € 100,00/mq = **€ 1.900,00**.

Per quanto riguarda la misura dell'anticipazione degli oneri concessori, questa va calcolata applicando la tabella D della *Legge 24 novembre 2003, n. 326.* Considerato che il comune di Assemini supera i 10.001 ma non raggiunge i 100.000 abitanti e assimilando l'aumento di superficie ad un ampliamento, l'anticipazione degli oneri concessori è stimata in € 55,00 a metro quadrato come previsto dalla Tabella C in allegato alla Legge 24 novembre 2003, n. 326.; in tal caso gli oneri saranno pari a 19,00 mq x € 55,00/mq = **€ 1.045,00.**

Gli oneri totali per il ripristino della regolarità edilizia sono quindi pari a:

€ 1.900,00 + € 1.045,00 = ***€ 2.945,00***

Sommando a questi le spese tecniche, previste pari a circa € 1.000,00, si ha un costo totale pari a € 3.945,00

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

Immobile al punto A3)

Il 30/05/1977 il Comune di Assemini rilascia la Concessione n. 158 per la sopraelevazione di un fabbricato. Il progetto approvato, presentato il 15/03/1977, differisce dall'attuale stato di fatto, oltre che per delle modifiche delle partizioni interne, anche per l'assenza di due locali: il ripostiglio al piano dell'appartamento e il deposito al piano superiore.

Tali difformità rientrano per la Legge 24 novembre 2003 n.326 nelle "*Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento*"; per tali opere la misura dell'oblazione per immobili residenziali è stimata in € 80,00 a metro quadrato come previsto dalla Tabella C in *allegato alla Legge 24 novembre 2003, n. 326.*; nel caso in questione tale cifra deve essere moltiplicata per un coefficiente pari a 0,60 in quanto non si tratta di superfici residenziali; dato che la superficie del ripostiglio è pari a 10,75 mq e quella del deposito è di 42,08 mq, l'oblazione totale sarà pari a:

(10,75+42,08) mq x € 80,00/mq x 0,60 = **€ 2.535,84.**

Per quanto riguarda la misura dell'anticipazione degli oneri concessori, questa va calcolata applicando la tabella D della *Legge 24 novembre 2003, n. 326.* Considerato che il comune di Assemini supera i 10.001 ma non raggiunge i 100.000 abitanti e assimilando l'aumento di superficie ad un ampliamento, l'anticipazione degli oneri concessori è stimata in € 55,00 a metro quadrato come previsto dalla Tabella C in allegato alla Legge 24 novembre 2003, n. 326.; in tal caso gli oneri saranno pari a (10,75+42,08) mq x € 55,00/mq = **€ 2.905,65.**

Gli oneri totali per il ripristino della regolarità edilizia sono quindi pari a:

€ 2.535,84 + € 2.905,65 = ***€ 5.441,49***

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

Sommando a questi le spese tecniche, previste pari a circa € 1.000,00, si ha un costo totale pari a € 6.441,49

QUESITO N°7

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

Considerando la natura degli immobili (2 appartamenti semi-indipendenti e un box) i beni non sono divisibili in più lotti.

QUESITO N°8

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

Gli immobili ai punti **A1)**, **A2)** e **A3)** risultano intestati a:

- [redacted] per 1/9 della proprietà;
- [redacted] per 1/9 della proprietà;

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

– [redacted] per 6/9 della proprietà;

– [redacted] per 1/9 della proprietà.

Per quanto riguarda la divisibilità si rimanda a quanto detto nel punto precedente.

QUESITO N°9

Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifica della registrazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; Indicazione della data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, nel caso di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva;

Gli immobili ai punti **A1)** e **A2)** risultano attualmente utilizzati dal proprietario, per la quota di 6/9 [redacted]

L'immobile al punto **A3)** risulta occupato dal proprietario, per la quota di 1/9 [redacted] e dalla sua famiglia.

QUESITO N°10

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

Non risultano provvedimenti di questo tipo.

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

QUESITO N°11

Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

Non risultano gravare sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO N°12

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

Non risultano gravare sull'immobile pignorato diritti demaniali né usi civici.

QUESITO N°13

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

Valutazione. Criterio di stima.

Si provvederà a determinare per l'immobile in questione il valore di mercato, cioè quel valore che "*corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione,*

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

in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato". (Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa)

Per la stima in questione si ricorrerà al *metodo sintetico per comparazione diretta*, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze.

Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

– "*caratteristiche di localizzazione*" riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno;

– "*caratteristiche di posizione*" riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l'altezza dal piano stradale;

– "*caratteristiche tipologiche*" riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche: tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;

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

– "*caratteristiche di tipo produttivo*" riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell'immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

Di queste variabili si terrà conto mediante opportuni coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori, espressi in percentuale, che si utilizzano nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie.

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

Facendo un analisi del mercato su edifici dello stesso comune e con consistenza simile, si è trovato un valore di mercato oscillante tra € 1.200,00/mq e € 2.000,00/mq, cifra in parte confermata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che considera il valore degli immobili residenziali in zona B come oscillante tra € 900,00/mq e € 1.500,00/mq (si fa riferimento alla superficie lorda) . Facciamo così riferimento a un valore unitario medio tra i due massimi trovati leggermente spostato verso il basso (i valori dedotti nell'analisi di mercato si riferiscono alla superficie netta), ovvero **€ 1.700,00/mq** e a questo applichiamo i coefficienti correttivi legati alle caratteristiche su elencate secondo la formula:

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

dove:

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

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

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

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

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

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

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

Immobile al punto A1)

- "*caratteristiche di localizzazione*": l'immobile si trova in zona B3* e perciò relativamente vicino al centro cittadino e agli esercizi commerciali. ($k_{loc} = 1,00$)
- "*caratteristiche di posizione*": il fabbricato è posizionato all'angolo del lotto e presenta perciò due pareti senza aperture che ne limitano la panoramicità e la luminosità in alcuni vani; questo fattore è in parte compensato dalla presenza dei due cortili interni il più piccolo dei quali fa da pozzo di luce facendo in modo che tutti i vani godano di illuminazione e ventilazione diretta ($k_{pos} = 0,93$)
- "*caratteristiche tipologiche*": l'edificazione dell'edificio è iniziata nel 1968 per poi proseguire con interventi successivi che ne hanno modificato la consistenza; le caratteristiche architettoniche e la distribuzione degli spazi lo rendono godibile; le finiture interne sono buone anche se datate, come buono è lo stato di salubrità degli ambienti; vanno registrate delle limitate infiltrazioni di umidità sul soffitto del locale ripostiglio;($k_{tip} = 0,95$)
- "*caratteristiche di tipo produttivo*": non sono presenti servitù o vincoli locativi con terzi; il fabbricato, come detto in precedenza presenta delle piccole difformità sanabili presentando domanda entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.($k_{prod} = 0,98$)

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

$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} = 1,00 \times 0,93 \times 0,95 \times 0,98 \times € 1.700,00/mq = €\ 1.471,91/mq$

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

Moltiplicando il valore unitario finale così ottenuto (€ **1.471,91/mq**) per la consistenza del bene ottenuta nella tabella del capitolo 2) (**170,76 mq**), otteniamo il valore stimato del bene pari ad euro 251.343,52.

A questo valore va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n°6 circa i costi da affrontare per sanare gli abusi, stimato in euro 1.267,80, per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonti ad euro 251.343,52 – euro 1.267,80 = euro 250.075,72

ed in cifra tonda euro 250.000,00.

Pertanto il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore ***Obrano Francesco*** *equivale a* ***euro 166.666,67*** *pari a 6/9 del valore dell'intero bene.*

Immobile al punto A2)

- "*caratteristiche di localizzazione*": l'immobile si trova in zona B3* e perciò relativamente vicino al centro cittadino e agli esercizi commerciali. (k_{loc} = 1,00)
- "*caratteristiche di posizione*": il box è posizionato all'angolo del lotto e presenta accesso diretto alla strada su un lato e sul cortile interno dall'altro. (k_{pos} = 1,00)
- "*caratteristiche tipologiche*": non è possibile risalire alla data certa dell'edificazione del box; verosimilmente si può collocare tra il 1982, data di presentazione della domanda di variante di recinzione con apertura dell'attuale ingresso sulla Via Matteotti, e il 1986, anno dell'accatastamento; le finiture interne sono scadenti. (k_{tip} = 0,90)
- "*caratteristiche di tipo produttivo*": non sono presenti servitù o vincoli locativi con terzi; il fabbricato, come detto in precedenza, sembra costruito senza alcuna autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini; tale abuso può essere sanato presentando domanda entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.(k_{prod} = 0,98)

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

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

$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med}$ = 1,00 x 1.00 x 0,90 x 0,98 x € 1.700,00/mq = € **1.499,40/mq**

Moltiplicando il valore unitario finale così ottenuto (€ **1.499,40/mq**) per la consistenza del bene ottenuta nella tabella del capitolo 2), così come modificata dal coefficiente riduttivo (**13,30 mq**), otteniamo il valore stimato del bene pari ad euro 19.942,02.

A questo valore va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n°6 circa i costi da affrontare per sanare gli abusi, stimato in euro 3,945,00, per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonti ad euro 19.942,02 – euro 3,945,00 = euro 15.997,02

ed in cifra tonda euro 16.000,00.

Pertanto il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore ***Obrano Francesco*** *equivale a* ***euro 10.666,67*** *pari a 6/9 del valore dell'intero bene.*

Immobile al punto A3)

- "*caratteristiche di localizzazione*": l'immobile si trova in zona B3* e perciò relativamente vicino al centro cittadino e agli esercizi commerciali. (k_{loc} = 1,00)
- "*caratteristiche di posizione*": il fabbricato, al primo piano, è posizionato all'angolo del lotto e presenta perciò due pareti senza aperture che ne limitano la panoramicità e la luminosità in alcuni vani; questo fattore è in parte compensato dall'arretramento dell'abitazione dal filo del muro di confine e in parte dalla presenza al piano terra di un piccolo cortile interno che fa da pozzo di luce facendo in modo che tutti i vani godano di illuminazione e ventilazione diretta (k_{pos} = 0,96)

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

– "*caratteristiche tipologiche*": l'edificazione dell'edificio è probabilmente da collocarsi tra il 1977 (anno della concessione edilizia) e il 1986 (anno di presentazione dell'accatastamento); le caratteristiche architettoniche e la distribuzione degli spazi lo rendono godibile; le finiture interne degli ambienti residenziali sono medie mentre quelle del ripostiglio al primo piano e del deposito al secondo (particolarmente queste ultime) sono scadenti; la salubrità degli ambienti residenziali è buona. ($k_{tip} = 0,92$)

– "*caratteristiche di tipo produttivo*": non sono presenti servitù o vincoli locativi con terzi; il fabbricato, come detto in precedenza presenta degli abusi sanabili presentando domanda entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.($k_{prod} = 0,98$)

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

$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} = 1,00 \times 0,96 \times 0,92 \times 0,98 \times € 1.700,00/mq =$ **€ 1.471,41/mq**

Moltiplicando il valore unitario finale così ottenuto (**€ 1.471,41/mq**) per la consistenza del bene ottenuta nella tabella del capitolo 2) (**152,98 mq**), otteniamo il valore stimato del bene pari ad euro 225.096,49.

A questo valore va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n°6 circa i costi da affrontare per sanare gli abusi, stimato in euro 6.441,49, per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonti ad euro 225.096,49 – euro 6.441,49 = euro 218.655,00

ed in cifra tonda euro 218.500,00.

Pertanto il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore [redacted] *equivale a* ***euro 145.666,67*** *pari a 6/9 del valore dell'intero bene.*

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

IMMOBILE AL PUNTO B)

QUESITO N°1

Il bene soggetto a pignoramento:

con trascrizione del 12/03/2009, Registro Particolare 5372, Registro Generale 7399 del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cagliari Repertorio 2038/2008 del 27/12/08, è stato pignorato a favore della [redacted] il seguente immobile:

B)

Proprietà per la quota pari a 6/9 del fabbricato sito nel comune di Assemini, Loc. Sa Serra, censito al N.C.E.U. Al foglio 16 particella 392, Cat. A/3;

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

Sulla base dei documenti in atti, e cioè il certificato notarile del Dott. Paolo Emilio Pasolini, Notaio in Monserrato, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, dal ventennio sino a tutto il 9 giugno 2009, e a seguito degli accertamenti effettuati personalmente tramite Ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari in data 19/11/09, risulta:

TRASCRIZIONI A FAVORE

b1) **Trascrizione del 14 luglio 1976 ai numeri 10925/9424**

Atto di compravendita a rogito dottor [redacted] data 9 luglio 1976 repertorio n. 118.513, raccolta n. 7843

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

A favore: [redacted] – **1/2 della piena proprietà;**

[redacted] – 1/2 della piena proprietà;

Contro: [redacted] – tutti i diritti

tutti i diritti;

– tutti i diritti;

Immobile: Comune di Assemini, terreno distinto al N.C.T. al foglio 16 mappale 110, di are 10.85

b2) Trascrizione del 17 febbraio 1976 ai numeri 2737/2376

Atto di compravendita a rogito dottor [redacted], in data 24 gennaio 1976 repertorio n. 1885, raccolta n. 797

A favore: [redacted] – **1/2 della piena proprietà;**

Contro: [redacted] 1/2 della piena proprietà;

– intero piena proprietà.

Immobile: Comune di Assemini, terreno distinto al N.C.T. al foglio 16 mappale 111, di are 10.85

b3) Trascrizione del 28 agosto 2002 ai numeri 39873/31664

Certificato di denunciata successione, registrata a Cagliari il 2 aprile 1993 al n. 96, volume n. 1153,

A favore: [redacted] **per 1/6 della piena proprietà;**

[redacted] per 2/18 della piena proprietà;

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

[redacted] per 2/18 della piena proprietà ;

[redacted] per 2/18 della piena proprietà.

Contro: [redacted] per 1/2 della piena proprietà.

Immobili: Comune di Assemini, terreni distinti al N.C.T. al foglio 16 mappale 110 e 111 di are 10.85 ciascuno.

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONI CONTRO

b4) Trascrizione del 2 maggio 1997 ai numeri 10486/7141

Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Cagliari, in data 14 Aprile 1997, repertorio n. 652,

A favore: [redacted] – intero piena proprietà;

Contro: [redacted] **intero piena proprietà,**

Immobili: Comune di Assemini, terreno distinti al N.C.T. al foglio 16 mappale 111 di are 10.85.

b5) Trascrizione del 12 marzo 2009 ai numeri 7399/5372

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 27 dicembre 2008, repertorio 2038/2008,

A favore: [redacted] **per 6/9 della piena proprietà;**

Contro: [redacted] **per 6/9 della piena proprietà.**

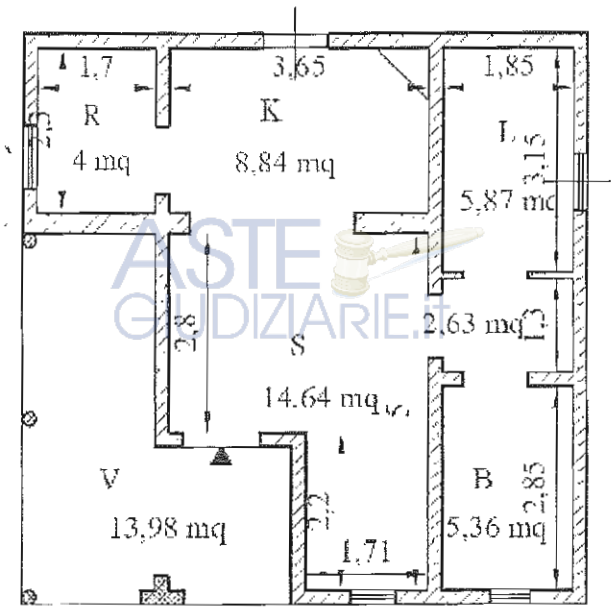
Immobili: Comune di Assemini, appartamento sito in località Sa Serra, distinto al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 392

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

QUESITO N°2

Descrizione degli immobili:

Il terreno su cui sorge l'immobile in questione è ubicato nel comune di Assemini, Località Sa Serra. Percorrendo la strada statale 130, svoltando sulla Via Sant'Andrea, in direzione opposta rispetto al centro abitato di Assemini, e percorrendola per circa un chilometro si raggiunge il terreno in questione. L'edificio è collocato in fondo al lotto dalla parte opposta della strada; si tratta di un piccolo edificio rurale realizzato su una pianta pressoché quadrata con lato pari a circa 8 metri e con finiture al rustico.



Pianta Piano Terra
Scala 1:100

L'accesso al fabbricato avviene dalla veranda coperta posta sul lato sud dell'edificio (indicata in planimetria con V); varcato l'ingresso ci si ritrova in una sala (indicata in planimetria con S) sulla quale si aprono gli accessi a diversi vani; tale sala è dotata di una finestra e comunica direttamente con la cucina (indicata in planimetria con K) dotata anch'essa di una finestra e di un caminetto; dalla

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

cucina. tramite un varco delle dimensioni di una porta (l'interno del fabbricato è privo di porte) si accede a un ripostiglio (indicato in planimetria con R) anch'esso illuminato da una piccola finestra. Dalla sala è possibile accedere a un piccolo andito sul quale si aprono la stanza da letto (indicata in planimetria con L) e il bagno (indicato in planimetria con B) entrambi dotati di una finestra.

All'interno del terreno è presente anche un piccolo capanno con struttura in legno e tamponamenti in pannelli ondulati.

Il terreno non è arato ma sia il fabbricato che l'area sono serviti dalla rete idrica, il cui allaccio è posizionato sul lato del lotto opposto alla strada.

Consistenza dei vani

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione della Norma UNI 10750, la quale chiarisce i criteri per la valutazione patrimoniale, elencati di seguito:

" (...) Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Segue la tabella compilata con i criteri sopraelencati per il calcolo totale della superficie lorda dell'immobile al punto B):

Calcolo Superfici

		Lorde	Coeff. Rid.	Commerciali
B) PT	V	13,98 mq	35,00%	4,89 mq
	S	14,64 mq	100,00%	14,64 mq
	K	8,84 mq	100,00%	8,84 mq
	R	4,00 mq	100,00%	4,00 mq
	A	2,63 mq	100,00%	2,63 mq
	L	5,87 mq	100,00%	5,87 mq
	B	5,36 mq	100,00%	5,36 mq
	Giardino	548 mq	3,00%	16,44 mq
	Muri interni	2,29 mq	100,00%	2,29 mq
	Muri esterni	6,43 mq		4,13 mq
			TOTALE B)	**69,10 mq**

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

Descrizione delle finiture

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione, realizzata solo nella cucina K e nella sala S, è in piastrelle ceramiche di dimensione 30 x 30; nelle restanti stanze del fabbricato, così come nella veranda, il pavimento è stato lasciato al grezzo.

Sanitari:

Il bagno è sprovvisto di sanitari.

Infissi:

Le finestre sono in legno di bassa qualità e sono dotate di grate metalliche esterne; non sono presenti infissi interni.

Pareti e soffitti:

Lo scheletro del fabbricato è in cemento armato mentre i muri di tamponamento sono realizzati in blocchetti di cemento intonacati esternamente e, in parte, anche internamente ma non tinteggiati. I pilastri della veranda sono in cemento armato anch'essi semplicemente intonacati così come la trave in cemento armato che divide la sala S dalla cucina K; la copertura, in pannelli ondulati, è retta dalla trave in cemento armato e da delle travi secondarie in legno; in alcune zone dell'edificio la copertura è rivestita internamente con un tavolato di legno.

Impianti:

Gli impianti sono assenti o non a norma.

Globalmente le finiture interne sono da considerarsi di qualità molto bassa

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

QUESITO N°3

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

Nel pignoramento è indicato il fabbricato come insistente sul terreno distinto al N.C.T. al foglio 16 mappale 111, mentre, come si evince dal frazionamento in allegato, il fabbricato in realtà insiste in parte sull'ex mappale 111 e in parte sull'ex mappale 110.

QUESITO N°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:

Non compaiono difformità nell'accatastamento dell'immobile.

QUESITO N°5

Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale:

L'immobile ricade, nel Programma di Fabbricazione del COMUNE di ASSEMINI, nella zona *"E"* di *"Verde Agrario"*. Per tali zone le Norme di Attuazione del vigente Programma di Fabbricazione stabiliscono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- *Destinazione d'uso principale:* ***AGRICOLA***
- *Indice di fabbricabilità fondiaria:* ***0,01 mc/mq***
- *Indice di fabbricabilità fondiaria agricola:* ***0,01 mc/mq***
- *Superficie minima del lotto:* ***5.000 mq***

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

- *Altezza massima:* ***7,50 mt***
- *Distanza dai confini:* ***5,00 mt***
- *Distanza dagli edifici:* ***10,00 mt***

QUESITO N°6

Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.

Il fabbricato è stato realizzato senza concessione edilizia o permesso di costruire; in data 10 dicembre 2004 l'esecutato ha presentato domanda di definizione degli illeciti edilizi (secondo quanto previsto dalla legge 24 Novembre 2003, n. 326 e dalla L.R. 24 Febbraio 2004, n. 4) in cui richiedeva il rilascio del titolo abilitativo a sanatoria per le opere edilizie abusive rientranti nella tipologia di abuso 1, ovvero: *opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

A oggi la domanda di definizione degli illeciti edilizi non ha ancora terminato l'iter procedurale, motivo per il quale non è possibile stabilire se l'edificio verrà sanato o meno. Tutti gli oneri dovuti per la sanatoria risultano regolarmente versati.

QUESITO N°7

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

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

Considerando la natura dell'immobile, il bene non è divisibile in più lotti.

QUESITO N°8

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

L'immobile risulta intestato a:

- [redacted] per 1/9 della proprietà;
- [redacted] per 1/9 della proprietà;
- [redacted] **per 6/9 della proprietà;**
- [redacted] per 1/9 della proprietà.

QUESITO N°9

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

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

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 risulta libero.

QUESITO N°10

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

Non risultano provvedimenti di questo tipo.

QUESITO N°11

Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

Non risultano gravare sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO N°12

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

Non risultano gravare sull'immobile pignorato diritti demaniali né usi civici.

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