

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NEL PROCEDIMENTO R.Es. N°356/2015**

Creditore Pignorante: XXXX



Debitore: XXXX

**IL C.T.U.
DOTTORE AGRONOMO
CARLO ZUDDAS**

Via Cagliari n.314
09032 – Assemmini (Ca)
Telefax: 070 9476032
Cell. 340 5628035

e-mail: carlozuddas@gmail.com
pec: c.zuddas@epap.conafpec.it



La presente Relazione di Consulenza Tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

- 1) **PREMESSA**
- 2) **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI**
- 3) **INQUADRAMENTO CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO
E SUA DESCRIZIONE**
- 4) **RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI**
- 5) **CONCLUSIONI**

Allegati:

1. **verbale di primo sopralluogo;**
2. **visure e planimetria catastale;**
3. **concessione edilizia;**
4. **atto notarile;**
5. **elaborato fotografico;**
6. **attestato prestazione energetica**

1) PREMESSA

Il sottoscritto Carlo Zuddas, nato a Cagliari il 30.10.1962, di professione Dottore Agronomo, con studio in Assemini nella Via Cagliari 314, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari con il n°236, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, veniva nominato, in data 07/04/2017, dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Enzo Luchi, quale C.T.U. nel seguente procedimento iscritto al R.Es n.356/2015:

creditore pignorante: XXXX;

debitore: XXXX.

Il C.T.U., fissava la data per il sopralluogo per il giorno 20/04/2017, alle ore 10,00 presso il bene oggetto di consulenza, ubicato in via Ogliastro n.22 a Nuxis. In quell'occasione, non è stato possibile eseguire l'accesso al bene, ma si è predisposto il tutto per poter sopralluogare il fabbricato oggetto di consulenza, in data 03/05/2017, così come indicato nel verbale di primo sopralluogo (vedasi allegato n.1).

I quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice sono i seguenti:

- 1) **verifici**, 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; 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; allegghi, 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 legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 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 della 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 di 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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti

(terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione 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 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

- a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **invii telematicamente, 30 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.

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Previo ritiro della documentazione depositata agli atti, si è proceduto alle operazioni di consulenza le quali si sono svolte dapprima con accurate indagini presso:

- l'ufficio tecnico erariale della Provincia di Cagliari, per reperire la visura catastale aggiornata e la relativa planimetria del fabbricato oggetto di consulenza, per verificare in loco la corrispondenza tra gli atti catastali e

la situazione reale dell'immobile (**in data 18/04/2017**) (vedasi allegato n.2);

- presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari per verificare se l'esecutato avesse annotata qualche formalità successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili oggetto di consulenza (**in data 18/04/2017**);
- l'ufficio tecnico del Comune di Nuxis, per la richiesta di accesso agli atti per poter reperire copia della concessione edilizia del fabbricato oggetto di consulenza con i relativi elaborati grafici progettuali (**in data 20/04/2017-03/05/2017**), e l'eventuale copia dell'agibilità dell'immobile;
- presso l'immobile, e con l'ausilio di tutta la documentazione amministrativa cartacea, si è provveduto all'acquisizione di tutti gli elementi utili alla individuazione, descrizione e determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato (**in data 03/05/2017**). Sono state inoltre scattate diverse fotografie, che si allegano alla presente consulenza, in modo da rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi (vedasi allegato n.6).

Inoltre si è provveduto alla verifica della legittimità del provvedimento di concessione edilizia n.11 del 12/05/1987, confrontando gli elaborati grafici allegati alla stessa con la reale situazione dei luoghi;

- presso lo studio del notaio dott. XXXX, in XXXX, per il reperimento della copia dell'atto di compravendita, ventennale, dell'immobile oggetto di consulenza (in data **08/05/2017**) (vedasi allegato n.4);
- presso tecnici professionisti ed operatori del settore immobiliare, per rilevare i valori di mercato medi ordinari di unità immobiliari simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quella oggetto di stima, riscontrabili sul mercato della piazza di Nuxis;

In studio, si è proceduto ad un'attenta analisi della documentazione reperita nei vari uffici sopraindicati, in particolare si è preso visione della concessione edilizia originale (vedasi allegato n.3).

Infine, si è proceduto alla stesura della presente relazione.

3) INQUADRAMENTO CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E SUA DESCRIZIONE

Da un'attenta analisi dei documenti allegati agli atti, dalle diverse indagini svolte dal C.T.U., si evince che l'immobile oggetto di consulenza risulta essere:

piena proprietà in quota pari al 50/100 in capo XXXXX, nato a XXXX il XXXX;

piena proprietà in quota pari al 50/100 in capo XXXX XXXX, nata a XXXXX il XXXXX di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- fabbricato sito in Comune di Nuxis, con ingresso da via Ogliastra n.22, categoria A/4, classe 2, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 1, mappale 946 (vedasi allegato n. 2), confinante alla suddetta via Ogliastra, proprietà XXXX e proprietà XXXX;
- posto auto, categoria C/6, classe 2, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 1, mappale 708 (vedasi allegato n. 2); confinante alla suddetta via Ogliastra per due lati e proprietà XXXX;

* * * *

In generale l'immobile oggetto di perizia, edificato nella prima metà degli anni 60, ristrutturato nell'anno 1987, è stato costruito con struttura portante in muratura di ladiri, con tramezzi in mattoni di laterizio; solaio in c.a.; coperture in parte costituite da coppi e in parte da lastre di cemento-amianto (locale di sgombero); pavimentazioni in grès porcellanato; serramenti interni in legno tamburato ed esterni in alluminio, dotati di portelloni in alluminio; i servizi igienici in vetro china, pavimentati e rivestiti con piastrelle in maiolica smaltata; pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate con pittura sintetica.

L'immobile nel suo complesso è costituito al piano terra da: ingresso-soggiorno, bagno, camera da letto, cucina con angolo cottura, cortile interno e locale di sgombero; al piano primo da: n.2 camere da letto.

Il locale di sgombero, originariamente aperto lungo il fronte, attualmente è destinato a cucina rustica, con la trasformazione di una

superficie non residenziale in residenziale, mediante chiusura in parte con muratura in laterizio e pannelli in legno.

Per ciò che concerne le caratteristiche intrinseche, da un attento esame il fabbricato si mostra in mediocri condizioni di manutenzione, e altrettanto può dirsi sul suo stato d'uso e di conservazione. Sono state rilevate dal CTU alcune macchie di umidità di risalita dalla base dei muri, con conseguente scrostamento degli intonaci.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche del bene, si può affermare che il fabbricato è inserito in una zona non centralissima e non trafficata, dal punto di vista commerciale del mercato immobiliare di Nuxis, data la sua ubicazione, facilmente accessibile.

Al fine della quantificazione del valore di mercato dell'abitazione, è necessario innanzi tutto computare la superficie commerciale applicando i seguenti criteri di ponderazione, **desunti dalla norma UNI 10750**, per ottenere le cosiddette "superfici ponderate". Il computo delle superfici coperte sarà determinato applicando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici delle pareti portanti perimetrali, in quanto

l'immobile è indipendente per tre lati e in aderenza per un lato, ma il muro divisorio è di proprietà della ditta esecutata;

- 25% delle superfici destinata a locale di sgombero, aperto per un lato;

- 5% di incremento della superficie coperta, per area cortilizia interna.

La superficie commerciale, è pari a:

P.T.: mq 92,32 x 100% = mq 92,32;

Locale di sgombero: mq 30,22 x 25% = mq 7,55;

P.1°: mq 76,43 x 100% = mq 76,43;

Sup. area cortilizia: (mq 92,32 + mq 7,55 + mq 76,43) x 5% = mq 8,80

Totale superficie: mq 92,32 + mq 7,55 + mq 76,43 + mq 8,80 = mq 185,10

* * *

Fa parte del compendio espropriato un altro locale destinato a garage.

Esso è edificato in muratura portante in laterizi; coperture in cemento-amianto con sottostante struttura portante in acciaio; serramenti in ferro; pavimentazione in battuto di cemento, articolato in un unico vano di superficie commerciale pari a mq 35,82 (vedasi allegato n.5).

Per ciò che concerne le caratteristiche intrinseche, da un attento esame il fabbricato si mostra in sufficienti condizioni di manutenzione, e altrettanto può dirsi sul suo stato d'uso e di conservazione.

4) RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito n°1

Di seguito, saranno indicate le trascrizioni e le iscrizioni relative agli immobili pignorati.

A - Trascrizioni a favore

1) Al ventennio, il fabbricato risulta sito in Comune di Nuxis, nella via Ogliastro n.22, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, mappale 946, categoria A/4, vani 6; mappale 708, categoria C/6 di mq 16,00, di proprietà XXXX XXXX, nato XXXX il XXXX, proprietario per il 50/100; XXXX XXXX, nata a XXXX il XXXX, proprietaria per 50/100. I due XXXX divengono proprietari degli immobili sopraindicati (in regime di comunione dei beni), giusto atto di compravendita stipulato in data 12/09/2006 dal notaio dott. XXXX XXXX, repertorio n.128183, volume 29473, trascritto a Cagliari il 19/09/2006, al 26090 di particolare, e al n.38757 di generale.

Con tale atto, il sig. XXXX XXXX, nato a XXXX in data XXXX, vende la piena proprietà ai sig.ri XXXX XXXX e XXXX XXXX, degli immobili catastalmente sopra individuati.

L'unità immobiliare ad uso abitativo, articolata su due livelli, composta da soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, cortile e locale di sgombero al piano terra; da due camere al piano primo. L'immobile è confinante con la via Ogliastro, e la proprietà XXXX per due lati.

Il posto auto, al piano terra, di mq 16,00, confinante con proprietà XXXX e cortile condominiale per due lati.

2) Il sig. XXXX XXXX perviene alla proprietà degli immobili in virtù di denuncia di successione presentata all'ufficio del Registro del Comune di Iglesias in data 06/09/2006, denuncia n.5/79, trascritta in data 08/10/2007 ai n.26455 di particolare e 40107 di generale, in morte della XXXX XXXX, nata in XXXX il XXXX, deceduta in data XXXX, lasciando a succederle il coniuge XXXX, il quale eredita la quota spettante alla De Cuius, pari a 50/100 degli immobili sopra indicati.

La successione di cui sopra è stata accettata con atto a rogito del notaio XXXX XXXX, in data 12/09/2006, repertorio n.128183/29473, trascritto in data 16/10/2006 ai n. 28437 di particolare e 42470 di generale.

3) I sig.ri XXXX XXXX con atto di compravendita rogato dal notaio XXXX XXXX in data 04/12/1986, repertorio 601/140, trascritto in data 19/12/1986 ai n. 18084 di particolare e 24677 di generale, acquistano, dal sig. XXXXX XXXX nato a XXXX in data XXXX, in Comune di Nuxis, nella località "S'Osteria": fabbricato di vecchia costruzione in pessimo stato, costituito da 4 vani e cucina al piano al terra, di due vani al piano primo, della pertinenza costituita da due attigui locali ad uso sgombero di piccolissime dimensioni, con cortile annesso, confinante il tutto con proprietà XXXX per due lati e con altro tratto di terreno adibito a passaggio per l'accesso al pozzo comune.

L'unità immobiliare sopradescritta è distinta al Nuovo Catasto Terreni, al foglio 1, mappali 487, 708, 706 e 705.

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B - Trascrizione contro

1) rep.3830/2015 del 30/06/2015: verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Cagliari, trascritto a Cagliari il 21/07/2015, ai n.15227 di particolare, e 19184 di generale, **a favore** della XXXX XXXX;

contro i sig.ri XXXX, nata a XXXXX in data XXXX; XXXX XXXX, nato a XXXX XXXX;

pignoramento posto sugli immobili in comune di Nuxis, censiti al catasto fabbricati, al foglio 1, mappale 946, cat. A/4, di vani 6, distribuito tra piano terra e primo; mappale 708, categoria C/6 di mq 16,00.

* * * * *

C – Iscrizioni contro

1) – 17825/2012 del 24 aprile 2003: Ipoteca volontaria per la somma di € 132.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo pari ad € 88.000,00, con atto a rogito Notaio dott. XXXX XXXXX in data XXXX, rep. 128184/29474, iscritto in data 19 settembre 2006 ai n. 6633 di particolare e 38758 di generale:

a favore XXXX XXXX;

contro i sig.ri XXXX, nata a XXXX in data XXXX; XXXX XXXX, nato a XXXX XXXXX;

Ipoteca posta sugli immobili in comune di Nuxis, censiti al catasto fabbricati, al foglio 1, mappale 946, cat. A/4, di vani 6, distribuito tra piano terra e primo; mappale 708, categoria C/6 di mq 16,00.

Dalla visura svolta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari, in data 18/04/2017, non è scaturita alcuna ulteriore annotazione in merito alla ditta esecutata, successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare per cui è causa.

Risposta al quesito n°2

Vedasi paragrafo n. 3 della presente relazione.

Risposta al quesito n°3

I dati catastali indicati in pignoramento hanno individuato correttamente l'immobile oggetto di consulenza.

Risposta al quesito n°4

Il fabbricato risulta correttamente censito, e non occorre eseguire alcuna variazione per l'aggiornamento catastale.

Risposta al quesito n°5

Il vano di sgombero posto al piano terra del fabbricato ad uso civile abitazione è stato trasformato, come già detto, in cucina rustica, con la

variazione della destinazione d'uso della superficie. Si ritiene di dover rimettere in pristino tale superficie, attribuendo alla superficie l'originaria destinazione di vano di sgombero, con l'abbattimento della muratura di tamponamento esterna costituita in parte da laterizi ed in parte da pannelli in legno.

Non è depositata la dichiarazione di agibilità dell'immobile presso l'ufficio tecnico del Comune di Nuxis

I costi per la rimessa in pristino sono stati determinati, in misura forfetaria, pari a € 1.200,00

Di seguito, all'atto della valutazione dell'immobile, si dovrà apportare la detrazione al valore commerciale dello stesso dovuta ai costi sopra indicati.

Risposta al quesito n°6

Il bene pignorato è vendibile in due lotto funzionali e commerciali:

Il primo costituito da fabbricato per civile abitazione;

il secondo costituito da fabbricato ad uso garage.

I due immobili risultano già censiti in catasto separatamente.

Risposta al quesito n°7

Gli immobili sono stati pignorati per i 100/100 della piena proprietà. Essi risultano di proprietà del:

- XXXX XXXX, nato XXXXX il XXXXX, proprietario per il 50/100;
- XXXX XXXX, nata a XXXX il XXXX, proprietaria per 50/100.

Risposta al quesito n°8 e n°9

L'immobile pignorato è occupato dalla famiglia del XXXX (esecutato).

Non esiste alcun contratto di locazione.

Risposta al quesito n°10

Non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o indivisibilità.

Risposta al quesito n°11

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Non occorre alcuna affrancazione da tali pesi.

Risposta al quesito n°12

Il procedimento di stima seguito, anche in funzione del quesito posto, è quello sintetico-comparativo.

Il procedimento di stima analitico è da escludere a priori perché la situazione di mercato è tale da non offrire, attualmente, rispondenza ordinata tra il reddito del bene ed il valore capitale corrispondente: esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio di capitalizzazione adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale del bene. Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai

beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per poter applicare tale criterio di stima, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato immobiliare della zona, sono state eseguite una serie di indagini e accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale e alcuni tecnici professionisti del settore della compravendita immobiliare, per richiedere i prezzi di beni simili.

Appurato che nella zona, considerata l'ubicazione dell'immobile le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, i valori accertati sono stati differenti ma, comunque, hanno consentito la stesura di una serie omogenea di prezzi unitari dove poi è stato collocato il bene oggetto di perizia.

Nella stesura di questa serie, sono stati esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo di avere dei valori che fossero la reale espressione del mercato ordinario.

In conclusione, dopo aver svolto le comparazioni suddette e aver risolto le debite proporzioni, anche in considerazione della vetustà dei fabbricati (anno di costruzione fabbricato originario: 1962), è scaturito che il valore commerciale più probabile, riferito all'unità di consistenza, da attribuire al fabbricato, è pari a: **€/mq 400,00**;

Il valore commerciale più probabile da attribuire al fabbricato con destinazione civile abitazione è pari a:

€/mq 400,00 x mq 185,00 = € 74.000,00

Il valore commerciale più probabile da attribuire al fabbricato con destinazione garage è pari a:

€/mq 300,00 x mq 35,82 =

€ 10.746,00

a detrarre i costi di cui al quesito n.5:

€ 1.200,00

Totale

€ 83.546,00

(diconsi euro ottantatremilacinquecentoquarantasei/00);

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Risposta al quesito n°13

Il bene pignorato non è gravato da spese fisse di gestione, di manutenzione o da eventuali spese condominiali non pagate.

Risposta al quesito n°14

Si allega alla presente consulenza l'Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato (vedasi allegato n.6).

E' stato acquisita la concessione edilizia n.11, del 12/05/1987, con gli elaborati grafici annessi (vedasi allegato n.3).

5) CONCLUSIONI

In data 08/05/2017, il C.T.U. inviava alle parti la bozza di consulenza tecnica (ex art. 195 c.p.c.).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Non essendo pervenuta alcuna osservazione in merito alla bozza di CTU trasmessa, il CTU conferma in toto le conclusioni del proprio elaborato.



Il CTU, avendo espletato completamente il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.



La presente relazione è costituita da 23 (ventitre) pagine e ne costituiscono parte integrante n°6 (sei) allegati.

Cagliari 22/05/2017

IL C.T.U.

(dottore agronomo Carlo Zuddas)

