

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA: **4MORI SARDEGNA SRL**

CONTRO:  (causa R.ES. N. 83/15)

CONSULENTE D'UFFICIO: Ing. Roberto Meloni

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott. Stefano Greco, Con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Ing. Roberto Meloni, nato a Cagliari il 10/06/1970, domiciliato in Serdiana (CA) nella via Aldo Moro al n.2, tel. – fax 070/7458040, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4315 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 5 novembre 2018. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito con le parole di cui all'art. 193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

- 1. Provveda prima di tutto a inviare**, all'esecutato *l'informativa* per il debitore, predisposta da quest'Ufficio
- 2. a) Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certifichi 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; **b) predisponga**, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), **indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio**; **c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti; **e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso come risultante del certificato; in caso di esistenza di un rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 3. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.,**

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

4. 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 corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

5. Proceda, prima di tutto all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione: **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:

6. Indichi, l'utilizzazione prevista dello 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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al

combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicandone 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 a da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'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 dell'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; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedono o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

- 12. 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 del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13. 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;
- 14. 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;
- 15. Predisponga** quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati;
- 16. Predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT, predisponga anche foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o

word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

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;
- b) **Alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'edificio dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **Alleggi** 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;
- d) **Invii**, a mezzo di posta o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c assegnando alle parti

un termine di **quindici** giorni prima della predetta udienza per far prevenire, **presso** di lui note di osservazione al proprio elaborato:

- e) **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;
- f) **Segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **Formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

RISPOSTA AI QUESITI.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per poter adempiere al mandato conferitomi, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 3 settembre 2019 alle ore 8:30. Presso l'ufficio tecnico del comune di Gonnese, nel quale ho reperito la seguente documentazione:

- Certificato di destinazione urbanistica per il foglio 13 particella 849 sub 1 (fabbricati);
- Certificato di destinazione urbanistica per il foglio 13 particella 2394 (ex 1814) sub 1, sub 2, sub 3 (fabbricati);
- Certificato di destinazione urbanistica per il foglio 13 particella 2393 (ex 1814), (terreni);
- Certificato di destinazione urbanistica per il foglio 13 particella 1817 (terreni);

- Concessione edilizia n° 42 del 066.09.2007 e concessione edilizia n°6 del 14.08.2014 accertamento di conformità e relativa agibilità del 16/09/2014
- Per l'immobile di via Roma n°50 di Nuraxi Figus l'ufficio tecnico riferisce che non ha reperito nulla nell'archivio.

Si precisa che le richieste di accesso all'ufficio tecnico del comune di Gonnese sono state fatte con posta certificata in data 31/07/2019.

Le operazioni proseguivano presso il luogo ove sono siti i beni pignorati, in località Nuraxi Figus via Roma 50, in Gonnese, il 4 settembre 2019 previo avviso in raccomandata A/R al proprietario nella quale si allegava l'informativa prodotta dal Tribunale di Cagliari. Si rilevava che a consentire l'accesso non era presente

[REDACTED]

A Nuraxi Figus in via Roma n°50 corrisponde ad un fabbricato a destinazione civile abitazione sito nel comune di Gonnese, e successivamente vengo accompagnato in località Ghillotta zona prettamente a destinazione agricola. I giorni successivi si prosegue con l'agenzia del territorio di Cagliari nella quale veniva richiesta ed ottenuta visura e planimetria catastale dei beni in oggetto con ispezione ipotecarie.

RISPOSTA AL QUESITO 1°

Provveduto mediante raccomandata con ricevuta di ritorno nella fase di comunicazione della data di accesso presso i luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare.

n. raccomandata 15009236055-9 del 29/07/2019 fraz 13220, con la quale le Poste Italiane risponde dicendo: che [REDACTED] aveva cambiato domicilio e non poteva essere recapitata.

- Il giorno 10 agosto 2019 invio una PEC all'ufficio anagrafe del Comune di Gonnese, richiedendo la residenza [REDACTED], il 12 agosto 2019 protocollano la richiesta con il n. 10949 e rispondono che non è più residente [REDACTED].
- Il giorno 12 agosto 2019 invio una PEC all'ufficio anagrafe del [REDACTED], richiedendo la residenza [REDACTED] il 13 agosto 2019 protocollano la richiesta con il n. 57425 e rispondono che [REDACTED]
- Il giorno 12 agosto 2019 invio una PEC all'ufficio anagrafe [REDACTED], richiedendo la residenza [REDACTED] il 13 agosto 2019 protocollano la richiesta con il n. 57425 e rispondono che [REDACTED]
- Il giorno 30 agosto 2019 invio una PEC all'ufficio anagrafe del [REDACTED] richiedendo la residenza e lo stato Civile [REDACTED] il 2 settembre 2019 rispondono [REDACTED]

Accertata il domicilio e la residenza provvedo all'invio della seconda n. raccomandata 15091002924-6 del 31/08/2019 fraz 13220; si indicano i fogli e i mappali dell'esecuzione immobiliare e la data del sopralluogo, come allegato l'informativa.

RISPOSTA AL QUESITO 2°

- a) Verifichi elenco iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, visure, planimetrie visure storiche:

ISPEZIONI: periodo delle informazioni dal 15/01/1991 al 05/09/2019

Ispezione n.CA196569/3 – foglio 13 particella 1814 catasto terreni

Ispezione n.CA196567/3 – foglio 13 particella 849 fabbricati

Ispezione n.CA196565/1 – foglio 13 particella 2394 fabbricati

Ispezione n.CA196562/1 – foglio 13 particella 2393 terreni

Ispezione n.CA196555/3 – foglio 13 particella 1817 terreni

VISURE:

visura n. CA0094271 – foglio 13 particella 1817

visura n. CA0094287 – foglio 13 particella 2394 sub 1

visura n. CA0094283 – foglio 13 particella 2394 sub 2

visura n. CA0094282 – foglio 13 particella 2394 sub 3

visura storica n. CA0094276 – foglio 13 particella 2393/1814/802

visura storica n. CA0094278 – foglio 13 particella 2394/802

visura storica n. CA0094291 – foglio 13 particella 2394 sub 1

visura storica n. CA0094293 – foglio 13 particella 849 sub 1

visura storica n. CA0094314 – foglio 13 particella 2394/1814/802/

PLANIMETRIE:

planimetria n. CA0094300, via Roma 50 foglio 13 particella 849 sub 1

planimetria n. CA0094310, Ghillotta foglio 13 particella 2394 sub 1

planimetria n. CA0108643, Ghillotta foglio 13 particella 2394 sub 2

planimetria n. CA0108644, Ghillotta foglio 13 particella 2394 sub 3

planimetria Ghillotta foglio 13 particella 1817

b) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

nel dettaglio foglio 13 particella 2394 fabbricati e 2393 terreni (ex 1814 Catasto Terreni) ispezione n. CA196596/3 del 2019 6 settembre 2019 ore 8:42:41

TRASCRIZIONE del 10/03/2015 Registro Particolare 5393 Registro Generale 6641 Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 484/2015 del 13/02/2015, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNOARAMENTO IMMOBILI.

nel dettaglio foglio 13 particella 849 sub 1 ispezione n. CA196567/3 del 2019 6 settembre 2019 ore 8:40:42

TRASCRIZIONE del 10/03/2015 Registro Particolare 5393 Registro Generale 6641 Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 484/2015 del 13/02/2015, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNOARAMENTO IMMOBILI.

nel dettaglio foglio 13 particella 1817 ispezione n. CA196555/3 del 2019 6 settembre 2019 ore 8:35:57

TRASCRIZIONE del 10/03/2015 Registro Particolare 5393 Registro Generale 6641 Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 484/2015 del 13/02/2015, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNOARAMENTO IMMOBILI.

Gli atti di provenienza risultano indicati nelle ispezioni ipotecarie fatte all'Agazia del Territorio di Cagliari.

c) Acquisizione mappe censuare e i certificati urbanistici:

vedasi allegato “CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA “ PROT N. 11788,

per i seguenti beni:

- Foglio 13 mappale 849 sub 1
- Foglio 13 mappale 2394 sub 1-sub 2- sub 3 (ex 1814)
- Foglio 13 mappale 2393 (ex 1814)
- Foglio 13 mappale 1817

d) Atto di provenienza ultraventennale :

vedasi allegato "rogito" : istrumento (atto pubblico) del 22 gennaio 2007
Repertorio 11.375 Raccolta 4.168 rogante Romagno Giuseppe Werther sede
Iglesias registrazione Compravendita (n.2355.1/2007)

e) Certificato di stato civile:

Vedasi allegato

RISPOSTA AL QUESITO 3°

- **Descrizione dell'immobile in via Roma 50 località Nuraxi Figus comune di Gonnese (Foglio 13 mappale 849 sub 1),**

l'immobile si trova al piano terra e ha una chiara destinazione di civile abitazione in fase di ristrutturazione sostanziale; dalla via Roma n°50 c'è l'accesso all'ingresso di forma rettangolare stretto e lungo, molto simile ad un corridoio; dal quale si accede al vano del piano terra nel quale si distingue una porta d'accesso verso una stanza e una scala che porta al piano primo con porta finestra fronte la via Roma. Dal vano principale del piano terra si accede ad un altro ambiente abbastanza ampio il quale prende luce naturale proveniente dal un pozzo luce interno. Dalla scala interna si accede al piano primo dove si distinguono due stanze, una prende luce dalla finestra fronte via Roma e l'altra dal pozzo luce interno. Lo stato di conservazione è pressoché inesistente, pavimenti divelti, porte finestre vecchissime, intonaci ammalorati e in parte demoliti, inesistenza di uno

spazio dedicato al bagno, l'ingresso risulta al un solo livello, mentre tutto il resto è su due livelli, la scala è rivestita da marmo scuro/bianco. L'impianto elettrico è divelto e praticamente inesistente, quello idraulico non funzionante e i tubi presenti sono marci. Lo stato di conservazione esterno anche se è datato paradossalmente si trova in condizioni nettamente migliori rispetto allo stato interno. Ritengo che l'immobile sia prima del 1967.

✓ **Descrizione dell'immobile in località Ghillotta comune di Gonnese (Foglio 13 mappale 2394 sub 1-sub 2- sub 3 (ex 1814)),**

l'immobile identificato con il sub 1:

presenta un ingresso fronte la strada di penetrazione agraria, lasciando la porta d'ingresso alle spalle alla sinistra si presenta un piano tipicamente da bar, affianco i servizi igienici uno per disabili l'altro standard. Alla destra una chiusura verticale di pergola in legno per creare un ambiente per depositare indumenti dei clienti e dare la prima accoglienza. Subito dopo alla destra abbiamo un locale per la preparazione delle pizze con forno e cucina attrezzata, placato con mattonelle bianche e piani di lavoro con i lavandini. Frontalmente si affrontano tre gradini e si ha l'accesso ad una sala abbastanza ampia adibita con tavoli con sedie. Ogni ambiente risulta abbandonato da anni e in disordine; tutte le attrezzature di questo ristorante/pizzeria risultano in uno stato di degrado avanzato. I muri hanno una conservazione più che sufficiente e i servizi igienici risultano in disuso da anni e non funzionanti e in certi casi intasati. Impianti elettrici funzionanti. La copertura risulta il doppio lamiera, quella inferiore piana e quella superiore grecata con al suo interno dell'isolante di bassissima classe di efficienza energetica. Porte interne tamburate in sdruciolare e infissi esterni in alluminio bianco senza taglio

termico la sala interna risulta con un intradosso con travi in legno e tavolato in legno con un getto di completamento in cemento e guaina ardesiata superiore in parte divelta dall'azione delle temperie. Con una chiara destinazione commerciale, ma comunque dismessa.

l'immobile identificato con il sub 2:

Questo è un locale con destinazione di civile abitazione, ingresso a sud/est mediante un portico, dal quale si accede alla sala pranzo con angolo cottura, dalla quale si passa ad un soggiorno e dal soggiorno si ha accesso ad una camera da letto. Dal soggiorno si accede ad un disimpegno che conduce sia al portico sia al servizio igienico che alla camera da letto e ad un ripostiglio che in concessione sembra cieco ma in realtà mediante un accesso porta al sub 3. La sala pranzo, il soggiorno e la camera da letto hanno una copertura fatta in travi in legno e tavole in legno con getto in calcestruzzo e guaina ardesiata inclinata. Rifiniture interne di livello basso/medio e esternamente un intonaco molto semplice e non squadrato con presenza di zona ammalorate. Il portico ha un pavimento in battuto di cemento mentre il resto dell'abitazione in piastrelle in gres porcellanato. Porte interne in legno tamburate in pannelli sdruciolare con infissi esterni in alluminio bianco di bassa qualità con tapparelle bianche, bagno placato in bianco.

l'immobile identificato con il sub 3:

Questo è un locale con destinazione di civile abitazione, ingresso ad est coperto da una piccola pergola, si entra in una sala pranzo salotto, alla sinistra dell'ingresso un cucinotto con angolo cottura. Nella parte più interna una camera da letto con il bagno a servizio della zona giorno e notte; alla destra un disimpegno che porta ad altre due camere da letto una è chiaramente ricavata con

una divisione in legno che risulta a non tutta altezza, l'altra è la vera camera da letto identificata anche in progetto, il disimpegno porta con una porta non presente in progetto al sub 2. Il portico scoperto ha un pavimento in battuto di cemento mentre il resto dell'abitazione in piastrelle in gres porcellanato. Porte interne in legno tamburate in pannelli sdruciolare con infissi esterni in alluminio bianco di bassa qualità con tapparelle bianche, bagno placato con colori a scacchiera bianco/nero. Tutta questa abitazione risulta al piano inferiore rispetto alla sala ampia del sub 1 utilizzata per servire i clienti. Nella parte più ad ovest c'è un locale adibito a ripostiglio senza nessuna chiusura verso l'esterno.

✓ **Descrizione dell'immobile in località Ghillotta comune di Gonnese (Foglio 13 mappale 2393 (ex 1814)),**

terreno agricolo in colto senza recinzione, con alberi di diverso tipo e canne con tipica vegetazione mediterranea.

✓ **Descrizione dell'immobile in località Ghillotta comune di Gonnese (Foglio 13 mappale 1817),**

terreno agricolo in colto senza recinzione, con alberi di diverso tipo e canne con tipica vegetazione mediterranea.

denominazione	Superficie in mq calpestabile residenziale/commerciale/agraria+ superficie in mq calpestabile non residenziale/commerciale	destinazione
Foglio 13 mappale 2394 sub 1 Ghillotta	177.30+15.48	commerciale
Foglio 13 mappale 2394 sub 2 Ghillotta	96.41+33.02	residenziale
Foglio 13 mappale 2394 sub 3 Ghillotta	88.07	residenziale
Foglio 13 mappale 849 sub 1 Nuraxi Figus	106.45	residenziale
Foglio 13 mappale 2393	6868 mq	Terreno agricolo
Foglio 13 mappale 1817	6880 mq	Terreno agricolo

RISPOSTA AL QUESITO 4°

denominazione	indirizzo	Numero civico/piano/interno	Dati catastali/confini
Foglio 13 mappale 2394 sub 1	Località Ghillotta	snc	Ex 1814
Foglio 13 mappale 2394 sub 2	Località Ghillotta	snc	Ex 1814
Foglio 13 mappale 2394 sub 3	Località Ghillotta	snc	Ex 1814
Foglio 13 mappale 2393	Località Ghillotta	snc	Ex 1814
Foglio 13 mappale 1817	Località Ghillotta	snc	Conforme al precedente
Foglio 13 mappale 849 sub 1 Nuraxi Figus	Via Roma, località Nuraxi Figus	50	Conforme al precedente

RISPOSTA AL QUESITO 5°

NON NECESSARIO

RISPOSTA AL QUESITO 6°

denominazione	Utilizzo secondo lo strumento urbanistico	Conforme/non conforme	motivazione	sanabile
Foglio 13 mappale 2394 sub 1 Ghillotta	Zona E	<u>Conforme</u> C.E. n.06 del 14/08/2014	-	-
Foglio 13 mappale 2394 sub 2 Ghillotta	Zona E	<u>Non conforme</u> C.E. n.06 del 14/08/2014	Accesso dal sub 2 al sub 3	<u>Si</u> , occorre chiudere l'accesso
Foglio 13 mappale 2394 sub 3 Ghillotta	Zona E	<u>Non conforme</u> C.E. n.06 del 14/08/2014	Accesso dal sub 3 al sub 2, inoltre una distribuzione interna parzialmente diversa	<u>Si</u> , occorre chiudere l'accesso e modificare con opere interne la distribuzione parziale
Foglio 13 mappale 849 sub 1 Nuraxi Figus	Zona B	<u>Non posso dichiarare una conformità in quanto l'ufficio tecnico di Gonnesa non ha reperito nulla nell'archivio storico</u>	L'ufficio tecnico non ha ritrovato nulla nell'archivio storico confermato da una comunicazione che allego agli atti.	Immobile prima del 1967, basta presentare una pratica SUAPE di opere interne e successivamente richiesta di agibilità

Per gli edifici nel foglio 13 mappale 2394 sub 2 e sub 3 sussiste la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative C.E. n°6 del 14/08/2014 a meno di quei piccoli particolari elencati, che comunque sono delle difformità di piccola entità sanabili procedendo ad una semplice rimozione o variazione; c'è l'esistenza una dichiarazione di agibilità del 16/09/2014 con sportello SUAPE. Costi della sanatoria sono quelli di una semplice pratica di opere interne a zero giorni al costo di circa 2.500,00 Euro come compenso per il professionista e di circa 4.000,00 Euro per i lavori edili.

Per l'edificio nel foglio 13 mappale 849 sub 1 è un immobile costruito prima del 1967, impossibile da rintracciare la concessione edilizia. Nel sopralluogo effettuato l'edificio è sprovvisto di impianto elettrico e ne idraulico, pavimentazioni praticamente inesistenti e intonaci completamente da rifare. L'immobile può essere a tutti gli effetti considerato come allo stato grezzo.

RISPOSTA AL QUESITO 7°

Il bene pignorato è vendibile in più lotti

denominazione	lotto
Foglio 13 mappale 2394 sub 1	Lotto 1
Foglio 13 mappale 2394 sub 2	Lotto 2

Foglio 13 mappale 2394 sub 3	Lotto 3
Foglio 13 mappale 2393	Lotto 4
Foglio 13 mappale 1817	Lotto 5
Foglio 13 mappale 849 sub 1 Nuraxi Figus	Lotto 6

Dal punto di vista catastale sono già divisi secondo questi lotti occorre inserire soltanto una viabilità di accesso per il foglio 13 mappale 2394 e 2393; una viabilità all'interno del mappale 2393 con frazionamento.

RISPOSTA AL QUESITO 8°

Non è necessario.

RISPOSTA AL QUESITO 9°

denominazione	Libero/non libero
Foglio 13 mappale 2394 sub 1	libero
Foglio 13 mappale 2394 sub 2	Occupato [REDACTED] [REDACTED], non esiste nessun contratto di

	locazione;
Foglio 13 mappale 2394 sub 3	Occupato [REDACTED] [REDACTED] non esiste nessun contratto di locazione;
Foglio 13 mappale 2393	libero
Foglio 13 mappale 1817	libero
Foglio 13 mappale 849 sub 1 Nuraxi Figus	libero

RISPOSTA AL QUESITO 10°

[REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO 11°

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

RISPOSTA AL QUESITO 12°

Non vi sono particolari vincoli o servitù. Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO 13°

- ✓ **valutazione dell'immobile in località Ghillotta comune di Gonnese (Foglio 13 mappale 2394 sub 1-sub 2- sub 3 (ex 1814)),**

lo schema seguente, tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) riguarda la zona di riferimento (zona E, zona suburbana) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio :

➤ **foglio 13 mappale 2394 sub 1:**

valore di mercato	tipologia	min	max
	commerciale	310	415

Il bene oggetto della stima appartiene alla tipologia commerciale.

I dati indicati si riferiscono a un valore medio in uno stato "NORMALE".

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in uno stato conservativo :

stato di conservazione				
	elemento costruttivo	incidenza % del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale	stato di conservazione 0% (inesistente) 100% (perfetto)	incid pesata
	vespaio e massetti	2%	90%	1.80%
	struttura in elevazione	10%	90%	9.00%
	copertura - tetto	5%	90%	4.50%
	solai e simili	8%	90%	7.20%
	tramezzature	7%	90%	6.30%
	isolamenti	7%	70%	4.90%
	impermeabilizzazioni	4%	90%	3.60%
	fogne bianche e nere	2%	90%	1.80%
	intonaci interni	3%	90%	2.70%

intonaci esterni	3%	90%	2.70%
rivestimenti interni	3%	90%	2.70%
pavimenti interni	4%	90%	3.60%
battiscopa	2%	90%	1.80%
infissi interni	3%	90%	2.70%
infissi esterni	7%	90%	6.30%
imp. Idrico sanitario	7%	90%	6.30%
imp. Riscaldamento	10%	90%	9.00%
impianto elettrico	6%	90%	5.40%
opere da vetraio	2%	90%	1.80%
opere da pittore	3%	90%	2.70%
sistemazione esterne	2%	50%	1.00%
coefficiente riduzione di percentuale del valore immobiliare	100%		87.80%
riduzione % del valore immobiliare			12.200%

In sintesi, per tener conto delle condizioni generali dell'immobile, del suo stato conservativo e della vetustà si applicherà al valore di mercato un deprezzamento del 12.20%.

La consistenza dell'immobile e le superfici commerciali:

tipo	sup netta mq	sup netta tot mq	sup lorda mq	coeff di ponderazione	sup equivalente	
magazzino	97.54	177.3	196.28	1	196.28	
servizio	3.52					
servizio	5.47					
disimpegno	6.63					
deposito	15.54					
magazzino	48.6					
portico cop	15.48			0.6	9.288	
SUP COMMERCIALE EQUIVALENTE					205.57	MQ

Di seguito si procederà alla valutazione di mercato dell'unità immobiliare valutata a seguito del ripristino delle opere difformi ovvero alla stima dell'immobile qualora si trovasse in condizioni conformi al progetto approvato:

stima del valore di mercato al 2019	
valore di mercato	€ 310.00
coefficiente di deprezzamento per stato di conservazione	-12.200%
coefficiente posizione e panoramicità	1%
valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq)	€ 275.28
superficie commerciale (mq)	205.57
valore di mercato immobile senza iva	€ 56,588.76
costi ripristino opere abusive	€ 0.00
	-
valore di mercato immobile senza iva depurato dai costi	€ 56,588.76

Il valore ottenuto rappresenta il prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare il bene in assenza di difformità.

➤ **foglio 13 mappale 2394 sub 2:**

valore di mercato	tipologia	min	max
	abitazione civile	310	415

Il bene oggetto della stima appartiene alla tipologia abitazione civile.

I dati indicati si riferiscono a un valore medio in uno stato "NORMALE".

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in uno stato conservativo :

stato di conservazione

elemento costruttivo	incidenza % del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale	stato di conservazione 0% (inesistente) 100% (perfetto)	incid pesata
vespaio e massetti	3%	90%	2.70%
struttura in elevazione	9%	90%	8.10%
copertura - tetto	4%	90%	3.60%
solai e simili	9%	90%	8.10%
tramezzature	7%	90%	6.30%
isolamenti	7%	70%	4.90%
impermeabilizzazioni	4%	90%	3.60%
fogne bianche e nere	2%	90%	1.80%
intonaci interni	3%	90%	2.70%
intonaci esterni	3%	90%	2.70%
rivestimenti interni	3%	90%	2.70%
pavimenti interni	4%	90%	3.60%
battiscopa	2%	90%	1.80%
infissi interni	3%	90%	2.70%
infissi esterni	6%	90%	5.40%
imp. Idrico sanitario	6%	90%	5.40%
imp. Riscaldamento	10%	90%	9.00%
impianto elettrico	6%	90%	5.40%
opere da vetraio	1%	90%	0.90%
opere da pittore	4%	90%	3.60%
sistemazione esterne	4%	50%	2.00%
coefficiente riduzione di percentuale del valore immobiliare	100%		87.00%
riduzione % del valore immobiliare			13.000%

In sintesi, per tener conto delle condizioni generali dell'immobile, del suo stato conservativo e della vetustà si applicherà al valore di mercato un deprezzamento del 13.00%.

La consistenza dell'immobile e le superfici commerciali:

tipo	sup netta mq	sup netta tot mq	sup lorda mq	coeff di ponderazione	sup equivalente	
camera	23.94	96.41	138	1	138	
soggiorno	18.06					
pranzo	21					
bagno	6					
camera	12.8					
ripostiglio	6.45					
disimpegno	8.16					
porticato	15.84			0.6	9.504	
porticato	17.18			0.6	10.308	
SUP COMMERCIALE EQUIVALENTE					157.81	MQ

Di seguito si procederà alla valutazione di mercato dell'unità immobiliare valutata a seguito del ripristino delle opere difformi ovvero alla stima dell'immobile qualora si trovasse in condizioni conformi al progetto approvato:

stima del valore di mercato al 2019	
valore di mercato	€ 310.00
coefficiente di deprezzamento per stato di conservazione	-13.000%
coefficiente posizione e panoramicità	1%
valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq)	€ 272.80
superficie commerciale (mq)	157.81
valore di mercato immobile senza iva	€ 43,051.11
costi ripristino opere abusive	€ 1,500.00
costi ottenimento agibilità, catastali, sanatoria	€ 1,500.00
valore di mercato immobile senza iva depurato dai costi	€ 40,051.11

Il valore ottenuto rappresenta il prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare il bene in assenza di difformità.

➤ **foglio 13 mappale 2394 sub 3:**

valore di mercato

tipologia	min	max
abitazione civile	310	415

Il bene oggetto della stima appartiene alla tipologia abitazione civile.

I dati indicati si riferiscono a un valore medio in uno stato "NORMALE".

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in uno stato conservativo :

stato di conservazione

elemento costruttivo	incidenza % del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale	stato di conservazione 0% (inesistente) 100% (perfetto)	incid pesata
vespaio e massetti	3%	90%	2.70%
struttura in elevazione	9%	90%	8.10%
copertura - tetto	4%	90%	3.60%
solai e simili	9%	90%	8.10%
tramezzature	7%	90%	6.30%
isolamenti	7%	70%	4.90%
impermeabilizzazioni	4%	90%	3.60%
fogne bianche e nere	2%	90%	1.80%
intonaci interni	3%	90%	2.70%
intonaci esterni	3%	90%	2.70%
rivestimenti interni	3%	90%	2.70%
pavimenti interni	4%	90%	3.60%
battiscopa	2%	90%	1.80%
infissi interni	3%	90%	2.70%
infissi esterni	6%	90%	5.40%
imp. Idrico sanitario	6%	90%	5.40%
imp. Riscaldamento	10%	90%	9.00%
impianto elettrico	6%	90%	5.40%
opere da vetraio	1%	90%	0.90%
opere da pittore	4%	90%	3.60%
sistemazione esterne	4%	50%	2.00%

coefficiente riduzione di percentuale del valore immobiliare	100%	87.00%
riduzione % del valore immobiliare		13.000%

In sintesi, per tener conto delle condizioni generali dell'immobile, del suo stato conservativo e della vetustà si applicherà al valore di mercato un deprezzamento del 13.00%.

La consistenza dell'immobile e le superfici commerciali:

tipo	sup netta mq	sup netta tot mq	sup lorda mq	coeff di ponderazione	sup equivalente	
soggiorno	42.41	88.07	96.34	1	96.34	
a.cottura	7.36					
a. bagno	2.16					
bagno	5.76					
camera	17.2					
studio	13.18					
					0	
					0	
SUP COMMERCIALE EQUIVALENTE					96.34	MQ

Di seguito si procederà alla valutazione di mercato dell'unità immobiliare valutata a seguito del ripristino delle opere difformi ovvero alla stima dell'immobile qualora si trovasse in condizioni conformi al progetto approvato:

stima del valore di mercato al 2019	
valore di mercato	€ 310.00
coefficiente di deprezzamento per stato di conservazione	-13.000%

coefficiente posizione e panoramicità	1%
valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq)	€ 272.80
superficie commerciale (mq)	96.34
valore di mercato immobile senza iva	€ 26,281.55

costi ripristino opere abusive	€ 1,500.00
costi ottenimento agibilità, catastali, sanatoria	€ 1,500.00

valore di mercato immobile senza iva depurato dai costi	€ 23,281.55
--	--------------------

Il valore ottenuto rappresenta il prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare il bene in assenza di difformità.

- ✓ **valutazione dell'immobile in località Nuraxi Figus comune di Gonnese (Foglio 13 mappale 846 sub 1),**

lo schema seguente, tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) riguarda la zona di riferimento (zona E, zona suburbana) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio :

➤ **foglio 13 mappale 846 sub 1:**

omi anno 2018	tipologia	min	max
	abitazioni civili	600	800
	abitazioni di tipo economico	500	650

Il bene oggetto della stima appartiene alla tipologia abitazione di tipo economico.

I dati indicati si riferiscono a un valore medio in uno stato "NORMALE".

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in uno stato conservativo :

stato di conservazione

elemento costruttivo	incidenza % del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale	stato di conservazione 0% (inesistente) 100% (perfetto)	incid pesata
vespaio e massetti	3%	80%	2.40%
struttura in elevazione	9%	90%	8.10%
copertura - tetto	4%	60%	2.40%
solai e simili	9%	60%	5.40%
tramezzature	7%	60%	4.20%
isolamenti	7%	60%	4.20%
impermeabilizzazioni	4%	10%	0.40%
fogne bianche e nere	2%	60%	1.20%
intonaci interni	3%	40%	1.20%
intonaci esterni	3%	40%	1.20%
rivestimenti interni	3%	10%	0.30%
pavimenti interni	4%	10%	0.40%
battiscopa	2%	10%	0.20%
infissi interni	3%	10%	0.30%
infissi esterni	6%	40%	2.40%
imp. Idrico sanitario	6%	0%	0.00%
imp. Riscaldamento	10%	0%	0.00%
impianto elettrico	6%	0%	0.00%
opere da vetraio	1%	0%	0.00%
opere da pittore	4%	0%	0.00%
sistemazione esterne	4%	40%	1.60%
coefficiente riduzione di percentuale del valore immobiliare	100%		35.90%
riduzione % del valore immobiliare			64.100%

In sintesi, per tener conto delle condizioni generali dell'immobile, del suo stato conservativo e della vetustà si applicherà al valore di mercato un deprezzamento del 64.100%.

La consistenza dell'immobile e le superfici commerciali:

tipo	sup netta mq	sup netta tot mq	sup lorda mq	coeff di ponderazione	sup equivalente	
vano	25.5	106.45	143.73	1	143.73	
disimpegno	12.11					
servizio	3.22					
ripostiglio	11.26					
ingresso	4.66					
vano1	18					
vano2	26.05					
ripostiglio2	5.65					
pozzo luce	12.2			0.6	7.32	
SUP COMMERCIALE EQUIVALENTE					151.05	MQ

Di seguito si procederà alla valutazione di mercato dell'unità immobiliare valutata a seguito del ripristino delle opere difformi ovvero alla stima dell'immobile qualora si trovasse in condizioni conformi al progetto approvato:

stima del valore di mercato al 2018	
valore di mercato medio per abitazioni economiche valori OMI	€ 575.00
coefficiente di deprezzamento per stato di conservazione	-64.100%
coefficiente posizione e panoramicità	1%
valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq)	€ 212.18
superficie commerciale (mq)	151.05
<u>valore di mercato immobile senza iva</u>	<u>€ 32,049.03</u>
costi ripristino opere abusive	<u>€ 0.00</u>
costi ottenimento agibilità	<u>€ 0.00</u>
<u>valore di mercato immobile senza iva depurato dai costi</u>	<u>€ 32,049.03</u>

Il valore ottenuto rappresenta il prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare il bene in assenza di difformità.

✓ **valutazione dell'immobile in località Ghillotta comune di Gonnese**
(Foglio 13 mappale 2393),

lo schema seguente, tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) riguarda la zona di riferimento (zona E, zona suburbana) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio :

prezzo di mercato	tipologia	-
	Terreni agricoli	2.5€/mq

Superficie : 6.886,00 mq

Valore di mercato: 17.215,00

✓ **valutazione dell'immobile in località Ghillotta comune di Gonnese**
(Foglio 13 mappale 1817),

lo schema seguente, tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) riguarda la zona di riferimento (zona E, zona suburbana) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio :

prezzo di mercato	tipologia	-
	Terreni agricoli	2.5€/mq

Superficie : 6.880,00 mq

Valore di mercato: 17.200,00

Valore di mercato della somma dei beni = 186.385,46 €

(diconsi euro centottantaseimilatrecentottantacinque/46)

Questo è il prezzo di mercato se fosse venduto tutto assieme ad un unico acquirente,

mentre se fosse venduto a lotti si potrebbe realizzare un prezzo totale più alto del 15%

denominazione	lotto	Prezzo a mq se venduto ad unico acquirente (tutto il complesso)	Prezzo a mq se venduto ogni lotto a diverso acquirente
Foglio 13 mappale 2394 sub 1	Lotto 1	<u>56.588,76 €</u>	65.077,07 €
Foglio 13 mappale 2394 sub 2	Lotto 2	<u>40.051,11 €</u>	46.058,78 €
Foglio 13 mappale 2394 sub 3	Lotto 3	<u>23.281,55 €</u>	26.773,78 €
Foglio 13 mappale 2393	Lotto 4	<u>17.215,00 €</u>	19.797,25 €

Foglio 13 mappale 1817	Lotto 5	<u>17.200,00 €</u>	19.780,00 €
Foglio 13 mappale 849 sub 1 Nuraxi Figus	Lotto 6	<u>32.049,03 €</u>	36.856,38 €

Valore di mercato per singolo lotto dei beni = 214.343,26 €

(diconsi euro duecentoquattordicimilatrecentoquarantatre/26)

RISPOSTA AL QUESITO 14°

Le spese fisse di gestione, sono le solo bollette acqua, luce; TASI/IMU.

RISPOSTA AL QUESITO 15°

Allego APE per i diversi immobili.

RISPOSTA AL QUESITO 16°

Si è predisposta la check list

Procedura di esecuzione immobiliare R.ES. n.83/15 C.T.U. Ing. Roberto Meloni

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, il Sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli elaborati grafici in allegato, vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla Cancelleria del Tribunale per l'espletamento dell'incarico peritale.

Si allega la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Cagliari, li

C.T.U.

Ing. Roberto Meloni