

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
*Ill.<sup>mo</sup> G.E. Dott.<sup>ssa</sup> Lorena Traverso*

# RELAZIONE

*C.T.U.: Dott. Ing. Antonello Fanni*

---

Esecuzione immobiliare n. 182/2019

*contro*



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Foglio riassuntivo Procedura E.I. n. 182/2019

PARTE CREDITRICE:

PARTE DEBITRICE:

Importo di precetto:

Data di consegna del pignoramento dall'UNEP:

**CREDITORE PROCEDENTE:**

NATURA GIURIDICA: PERSONA GIURIDICA

**DEBITORE ESECUTATO:**

NATURA GIURIDICA.

Data Notifica Pignoramento:

Data Notifica di Precetto

**TITOLO ESECUTICO:**

PARTE CREDITRICE:

TIPOLOGIA:

DESCRIZIONE:

**BENI IMMOBILI:**

1) Descrizione: Abitazione

Ubicazione: Via Tommaseo 32 San Gavino Monreale

Tipo Catasto: NCEU – Fg. 29 – Mapp. 471- sub. 5

2) Descrizione: Fabbricato in costruzione

Ubicazione: Via Tommaseo snc San Gavino Monreale

Tipo Catasto: NCEU – Fg. 29 – Mapp. 471- sub. 5

3) Descrizione: terreni

Ubicazione: Località “ Molino” San Gavino Monreale

Tipo Catasto: Terreni– Fg. 44 – Mappali 3474- -3475- 3476 – 3477 – 3478 - 3479

**DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:**

- 1/1 proprietà di immobile e terreni ( 1-3) in capo a ( C.F. )
- Fabbricato 2 – proprietà dei sigg.r. per la nuda proprietà e per l'usufrutto.



## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ill.<sup>mo</sup> G.E. Dott.ssa Lorena Traverso

Esecuzione immobiliare n. 182/2019

---

**PREMESSA**

Con provvedimento del 08.09.2020 la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Antonello Fanni, con studio professionale in Cagliari, Via Angius n. 29, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 2666, Consulente Tecnico d'Ufficio in ordine all'intestato procedimento esecutivo promosso da \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_

Esaminati gli atti, il sottoscritto prestava giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a dare risposta ai seguenti quesiti:

1. Provveda – prima – di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo Ufficio;
2. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando** immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni



pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

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 m<sup>2</sup>, confini, e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc...);
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 corrispondendo a quelli



attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5. **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;

6. **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, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma, 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'art.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;

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 G.E.) 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;
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 sul 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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** la check list dei principali controlli effettuati sulle 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 un 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.
16. **Predisponga** – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

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



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 ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta **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;

e) Invia 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 nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

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



## **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Ricevuto l'incarico il sottoscritto ha estratto dal fascicolo e esaminato la documentazione agli atti della procedura.

Nell'aprile del 2021 ha iniziato le operazioni peritali, inviando una raccomandata agli esecutati presso l'indirizzo indicato in atti, sia per inviargli l'informativa per il debitore, sia per fissare il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento.

In data precedente si era recato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Gavino Monreale per i necessari accertamenti di carattere urbanistico-edilizio.

## **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Dall'atto di pignoramento si evince che gli immobili sottoposti a procedura esecutiva sono i seguenti:

*1) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo n.32, immobile ad uso residenziale situato al piano secondo, composto da ingresso, tre camere, salotto-soggiorno, disimpegno, cucina e due bagni. Si distingue al N.C.E.U. al Foglio 29, mappale 471, sub 5.*

*2) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo snc. , immobile ad uso residenziale in costruzione. Si distingue al N.C.E.U al Foglio 29, mappale 3069*

*3) In Comune di San Gavino Monreale, terreni classificati in zona D sottozona D5 – Industriale-Artigianale-Commerciale del PUC distinti nel Catasto Terreni al Foglio n.44 Mappali n. 3474-3475-3476-3477-3478-3479.*



**QUESITO N. 1****VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567,  
COMMA 2, C.P.C.**

Risulta depositata agli atti la certificazione notarile attestante le risultanze effettuate presso l'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare redatto dal Dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, le note di trascrizione a favore e contro relative al ventennio precedente la data del pignoramento.

Lo scrivente ha provveduto ad integrare la documentazione con le visure catastali aggiornate ed il certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

**TRASCRIZIONI A FAVORE**

Risulta trascritto nei registri dell'Agencia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari:

*1) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo n.32, immobile ad uso residenziale situato al piano secondo, composto da ingresso,tre camere,salotto-soggiorno,disimpegno, cucina e due bagni. Si distingue al N.C.E.U. al Foglio 29, mappale 471, sub 5.*

1. Al \_\_\_\_\_ pervenuto per atto di acquisto del 11.04.1990  
Notaio \_\_\_\_\_ trascritto a Cagliari Reg. Part. \_\_\_\_\_  
Reg. Gen. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, dal signor \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà;

*2. In Comune di San Gavino Monreale, terreni classificati in zona D*



sottozona D5 – Industriale-Artigianale-Commerciale del PUC distinti nel Catasto Terreni al Foglio n.44 Mappali n. 3474-3475-3476-3477-3478-3479.

Al [redacted] in regime di separazione dei beni, la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al Foglio 44 Mappali 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, ex mappale 485, è pervenuta per atto di acquisto Notaio [redacted], trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted] dai signori [redacted]

[redacted] titolari della piena proprietà.

Ai signori [redacted] sopra generalizzati, la quota di ½ ciascuno di piena proprietà della predetta unità immobiliare era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio [redacted] Rep. [redacted] trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] dalla società [redacted] con sede a Roma, titolare della piena proprietà..

3) *In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo snc. , immobile ad uso residenziale in costruzione. Si distingue al N.C.E.U al Foglio 29, mappale 3069.*

*Nuda proprietà su porzione di fabbricato sito in Comune di San Gavino Monreale .Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto Terreni al Foglio 29 Mappale 3069, Via Niccolo' Tommaseo snc, piano S1-T-1 in corso di costruzione.*



**TRASCRIZIONI CONTRO**

1) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari

Reg. Part. \_\_\_\_\_, Reg. Gen. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà immobile A,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ titolare della nuda proprietà dell'immobile C.

Titolo: atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede Cagliari del

\_\_\_\_\_ Rep. \_\_\_\_\_

Grava: la piena proprietà immobile A e la nuda proprietà immobile C

**ISCRIZIONI**

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari Reg. Part. \_\_\_\_\_ Reg. Gen.

\_\_\_\_\_ per la somma di Euro \_\_\_\_\_, garanzia di

Euro \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà immobile A

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ titolare della nuda proprietà dell'immobile C.

Titolo. Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del \_\_\_\_\_ Rep. \_\_\_\_\_



Grava: la piena proprietà immobile A e la nuda proprietà immobile C.

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari –

Servizio di Pubblicità immobiliare di Cagliari Reg. Part. Reg. Gen.

del , per la somma di Euro a garanzia di

Euro a favore d con sede in

che elegge domicilio in

;

contro:

, titolare della piena proprietà immobile A,

, titolare della nuda proprietà immobile C.

Titolo: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari de' Rep.

Grava: la piena proprietà immobile A e la nuda proprietà immobile C.

## **QUESITO N. 2**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

*1) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo n.32, immobile ad uso residenziale situato al piano secondo, composto da ingresso,tre camere,salotto-soggiorno,disimpegno, cucina e due bagni. Si distingue al N.C.E.U. al Foglio 29, mappale 471, sub 5.*

L'immobile è ubicato al piano secondo di un maggior fabbricato costituito da tre piani fuori terra. La superficie utile complessiva risulta di 135,48 m<sup>2</sup>. La



superficie lorda totale è pari a 157,40 m<sup>2</sup>. L'altezza netta interna è pari a 2,98 m. La cucina e l'angolo cottura hanno una altezza interna di 2,65 m.

Si allegano le fotografie della parte interna ed esterna dell'immobile nonché la restituzione grafica.

Il fabbricato di cui il cespite è parte è caratterizzato da una struttura portante intelaiata in c.a. con tamponature in laterizio e da solai in latero-cemento. I divisori interni sono in laterizi forati murati di taglio (spessore 10 cm).

Per quanto attiene le finiture si è rilevato quanto segue:

- gli intonaci sono al civile;
- le pareti sono tinteggiate;
- i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres; le pareti dei bagni sono rivestite a tutta altezza con piastrelle in gres;
- gli infissi interni e il portoncino di ingresso sono in legno massello;
- gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera, muniti di tapparella;
- sono presenti gli impianti elettrico ed idro-sanitario sottotraccia funzionanti;
- i sanitari in vetro-china bianco e le rubinetterie si presentano in normale stato di manutenzione.

*2) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo snc , immobile ad uso residenziale in costruzione. Si distingue al N.C.E.U al Foglio 29, mappale 3069*

L'immobile risulta edificato su un lotto di terreno di 423,26 m<sup>2</sup> e si sviluppa su tre livelli uno dei quali interrato. Il piano interrato, accessibile attraverso



una rampa carrabile, è destinato parte a garage e parte a locale di sgombero ed ha una superficie lorda di 110 m<sup>2</sup>. Il piano terra ha superficie lorda pari a 110 m<sup>2</sup> e una veranda di ingresso di superficie pari 21,49 m<sup>2</sup>. Il piano primo ha superficie lorda pari a 80 m<sup>2</sup> e sono presenti due balconi e due verande la cui superficie somma a 20,26 m<sup>2</sup>.

La struttura si presenta al rustico, priva di intonaci e di qualsiasi tipo di finitura e di impianti.

*3) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo n. 32, lastrico solare distinto nel N.C.E.U. al Foglio 29, mappale 471, sub. 8.*

Nel corso del sopralluogo si è accertato che il lastrico solare non esiste in quanto è stata realizzata una copertura a falde inclinate, regolarmente autorizzata con concessione edilizia n.76/90/E del 11.12.1990. Si è venuto a creare un sottotetto con altezza al colmo di 1,90 m e altezza minima 0,00 m, destinato a locale di sgombero.

*4) In Comune di San Gavino Monreale, terreni classificati in zona D sottozona D5 – Industriale-Artigianale-Commerciale del PUC distinti nel Catasto Terreni al Foglio n. 44 Mappali n. 3474-3475-3476-3477-3478-3479.*

I terreni sono contigui e costituiscono un unico appezzamento di superficie complessiva di 14060 m<sup>2</sup> catastali.

In base alla certificazione di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Gavino i terreni, ubicati in località “Molino” ricadono nella Sottozona D5 del vigente Piano Urbanistico Comunale.

I mappali in oggetto risultano interessati dai vincoli previsti dal Piano di



Assetto Idrogeologico e ricadono in zona Hi4 di rischio idraulico molto elevato per la quasi totalità della superficie complessiva.

Ricadono altresì in un'area oggetto di contaminazione passiva ai sensi del D.M. 471/99 e D.M. 12/03/2003.

I terreni, in ragione dei vincoli sopra elencati, non sono suscettibili di edificazione e quindi non possono essere utilizzati conformemente alla destinazione urbanistica assegnata dallo strumento urbanistico vigente che è di zona D industriale, artigianale e commerciale.

\* \* \*

A completamento della descrizione che precede si allegano le fotografie degli immobili, dei terreni e la restituzione grafica scaturita dai rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo.

### **QUESITO N. 3**

#### **CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

Tutti i beni sono conformi alla descrizione contenuta nel pignoramento, ad esclusione del lastrico solare, che è diventato un sottotetto destinato a locale di sgombero.

### **Quesito n. 4**

#### **VARIAZIONI CATASTALI**

Gli immobili ed i terreni ubicati a San Gavino Monreale sono conformi a quanto risulta dagli atti catastali, ad esclusione del lastrico solare.



### **Quesito n. 5**

#### **CONFORMITÀ DEL COSTRUITO AL PROGETTO APPROVATO**

*1) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo n.32, immobile ad uso residenziale situato al piano secondo, composto da ingresso,tre camere,salotto-soggiorno,disimpegno, cucina e due bagni. Si distingue al N.C.E.U. al Foglio 29, mappale 471, sub 5.*

Per l'immobile sito in San Gavino Monreale Via Tommaseo n. 32 piano secondo, lo stato attuale è conforme al progetto di sanatoria con accertamento di conformità approvato con la concessione n. 047/90/S del 18/09/1990 e corrisponde alla planimetria depositata in Catasto.

*2) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo snc. , immobile ad uso residenziale in costruzione. Si distingue al N.C.E.U al Foglio 29, mappale 3069.*

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 81/2006/E del 30/10/2006.

Sulla conformità nulla si può dire in quanto il fabbricato non è stato ancora ultimato.

La concessione è scaduta e per completare i lavori bisogna chiedere un nuova autorizzazione.

*3) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo n. 32 ex lastrico solare modificato*

Come già detto nella descrizione sul lastrico solare è stata realizzata una copertura a falde inclinate, regolarmente autorizzata.



4) In Comune di San Gavino Monreale, terreni classificati in zona D sottozona D5 – Industriale-Artigianale-Commerciale del PUC distinti nel Catasto Terreni al Foglio n.44 Mappali n. 3474-3475-3476-3477-3478-3479.

I terreni non sono edificati.

### **QUESITO N. 6**

#### **POSSIBILITÀ DI VENDITA DEL BENE IN UNO O PIÙ LOTTI**

Le unità immobiliari non possono essere frazionate e devono essere vendute in singoli lotti.

### **QUESITO N. 7**

#### **COMPROPRIETÀ DEL BENE E DIVISIBILITÀ DELLO STESSO**

Il bene ubicato in Via Tommaseo n. 32 è di esclusiva proprietà dell'esecutato [redacted] mentre per il fabbricato in costruzione ubicato in Via Tommaseo snc [redacted] ha la nuda proprietà, mentre il [redacted] ha l'usufrutto.

Dell'ex lastrico, attuale sottotetto, sono proprietari [redacted]

[redacted] ciascuno per la quota di ½.

I terreni sono tutti di proprietà di [redacted]

I beni non sono divisibili.

### **QUESITI N. 8-9**

#### **DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

1) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo n.32, immobile ad uso residenziale situato al piano secondo, composto da ingresso, tre camere,



*salotto-soggiorno, disimpegno, cucina e due bagni. Si distingue al N.C.E.U. al Foglio 29, mappale 471, sub 5.*

Risulta occupato d

*2) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo snc. , immobile ad uso residenziale in costruzione. Si distingue al N.C.E.U al Foglio 29, mappale 3069.*

Alla data del sopralluogo risultava non occupato e, al momento attuale, non è utilizzabile.

### **QUESITI N. 10-11**

#### **ESISTENZA DI VINCOLI, DIRITTI O USI CIVICI**

Non risulta che sui beni pignorati esistano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

### **QUESITO N. 12**

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Il criterio generale utilizzato per la stima è quello della comparazione tra il complesso delle caratteristiche dei beni in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa.

Le principali caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un immobile ad uso commerciale sono:

- la dislocazione urbanistica: ubicazione in riferimento al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, livello di



qualificazione dell'ambiente esterno, presenza di servizi, attrezzature collettive ed esercizi commerciali di largo consumo facilmente raggiungibili;

- intrinseche: esposizione, panoramicità, luminosità ;
- tipologiche: modalità costruttive, finiture.

\* \* \*

*1) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo n.32, immobile ad uso residenziale situato al piano secondo, composto da ingresso,tre camere,salotto-soggiorno,disimpegno, cucina e due bagni. Si distingue al N.C.E.U. al Foglio 29, mappale 471, sub 5.*

Attraverso una indagine di mercato effettuata presso operatori locali del settore immobiliare, con riferimento a beni analoghi per dislocazione e tipologia, completi nelle finiture ed in buono stato di manutenzione, si è determinato un prezzo per unità di superficie commerciale, ritraibile in condizioni di ordinarietà, è di 700,00/1000,00 €/m<sup>2</sup>.

Il corrispondente più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato risulta dal prospetto che segue:

	<b>Superficie commerciale</b>	<b>%</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>
Abitazione	157,40	100,00	1000,00	157400,00
Balconi	18,14	50,00	1000,00	9070,00
			<b>TOTALE</b>	<b>166470,00</b>

(diconsi euro centosessantaseimilaquattrocentosettanta/00)

*2) In comune di San Gavino Monreale, Via Tommaseo snc. , immobile ad uso*



*residenziale in costruzione. Si distingue al N.C.E.U al Foglio 29, mappale 3069.*

Attraverso una indagine di mercato effettuata presso operatori locali del settore immobiliare, con riferimento a beni analoghi per dislocazione e tipologia, completi nelle finiture ed in buono stato di manutenzione, si è determinato un prezzo per unità di superficie commerciale, ritraibile in condizioni di ordinarietà, è di 1500,00 €/m<sup>2</sup>. In relazione al livello di finitura in cui si trova l'immobile si considera una decurtazione del 50% e, pertanto, si assegna un prezzo unitario di 750,00 €/m<sup>2</sup>.

Il corrispondente più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato risulta dal prospetto che segue:

	<b>Superficie commerciale</b>	<b>%</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>
Piani terra e 1°	190,00	100,00	750,00	142500,00
Piano interrato	110,00	50,00	750,00	41250,00
Balconi	41,75	50,00	750,00	15656,25
			<b>TOTALE</b>	<b>199406,25</b>

che si arrotondano a €. 200000,00 (diconsi euro duecentomila/00).

### **QUESITO N. 13**

Non esiste un condominio.

### **QUESITO N. 14**

E' stato predisposto (quale allegato autonomo) l'attestati di prestazione energetica dell'unico immobile abitabile pignorato.



## CONCLUSIONI

Ritenendo di avere espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione della quale fanno parte integrante i seguenti allegati:

1. Elaborati grafici;
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione catastale;
4. Concessioni Edilizie e certificazioni urbanistiche
5. Attestato di Prestazione Energetica.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Antonello Fanni

