

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA Da
, rappresentata e difesa dall'avvocato
contro ***** *****

BENE IMMOBILE NEL COMUNE DI OLMEDO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 172/2021

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 11 Gennaio u.s., è stato nominato come "*esperto per la stima dei beni pignorati, nella presente procedura esecutiva.*"

L'incarico contempla la risposta ai seguenti quesiti che, si sintetizzano per comodità qui di seguito:

1. Verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.;
2. Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuale carenze della documentazione presentata;
3. Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto;
4. Verificare la corrispondenza tra la destinazione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale;
5. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
6. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato;
7. Aggiornamento catastale in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria;
8. Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
9. Acquisire ove non depositati le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene;
10. Indicare L'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico;
11. Conformità urbanistica della costruzione;
12. Predisporre la certificazione energetica degli edifici;
13. Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato;
14. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
15. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota;
16. Accertare se l'immobile è libero oppure occupato;

17. Segnalare in caso contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
18. indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici
19. Determinare il valore di mercato dell'immobile;

IL SOPRALLUOGO:

Lo scrivente c.f.u., ha dato corso alle operazioni peritali con sopralluogo, comunicato alla parte eseguita dall'I.V.G, mediante raccomandata A/R e telegramma: il primo accesso programmato in data 27/04/2022, non è stato effettuato causa Covid-19, dichiarato dall'esecutato, seguirà l'accesso al bene pignorato, in data 11 Maggio u.s., alla presenza del proprietario, il quale ha acconsentito all'accesso dei locali pignorati, senza eccezione alcuna.

L'immobile è raggiungibile dalla S.P. 19, arteria principale del traffico urbano, con svolta su Eleonora D'Arborea, e successivamente su via Don Luigi Sturzo, fino al raggiungimento del civico 46. Il sito dell'immobile è collocato nell'abitato di Olmedo, a circa 20 chilometri dalla città di Sassari : si allega di seguito, l'immagine estrapolata da Google, relativa al sito in oggetto, e alla viabilità locale:

Immagine 1 - Stralcio Google Maps-Olmedo via Don Luigi Sturzo n° 46



QUESITO N.1 (COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE)

E' allegato in atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, e gli accertamenti dei registri immobiliari; per cui si conferma la completezza della documentazione.

I dati contenuti nel pignoramento, descrivono esattamente l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

QUESITO N.2 (EVENTUALE CARENZE DELLA DOCUMENTAZIONE)

Dall'esame degli atti, non si è rilevata carenza della documentazione presentata. La provenienza ultraventennale è documentata nel certificato notarile di cui al punto precedente, relativa all'immobile pignorato.

QUESITO N.3 (LE VISURE AGGIORNATE)

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali¹, risulta che la particella oggetto del pignoramento è sita nel comune di Sennori, ed identificata come segue:

Tabella 1

Catasto fabbricati (NCEU)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
5	1351	-	A/7	U	8,5	287	1053,57	S1-T-1

La ditta intestataria corrisponde a quella di cui agli atti , che per comodità si riporta qui di seguito:

1. ***** nato in ***** (**) il **/03/19**; C.F. *****; proprietà per 1000/1000;

La proprietà oggetto di pignoramento, è pervenuta all'esecutato in forza dei seguenti titoli:

- COSTITUZIONE del 24/05/2007 Pratica n. SS0178142 in atti dal 24/05/2007 COSTITUZIONE (n. 1497.1/2007);

Il bene è anche identificato nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con la particella catastale 1351, nonché nella

¹ Allegate in copia alla presente

planimetria N.C.E.U. dai quali è stata estrapolata la consistenza utilizzata per la stima.

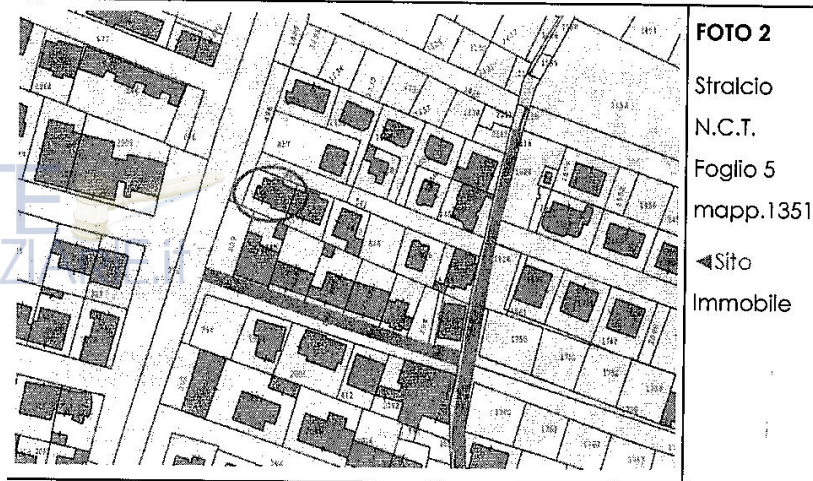


FOTO 2
Stralcio
N.C.T.
Foglio 5
mapp.1351
◀Sito
Immobile

Si significa infine che la quota² oggetto del pignoramento è relativa all'intero del bene, di proprietà della ditta esecutata .

QUESITO N.4 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CESPITE

E' stata riscontata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile dalla planimetria catastale.

QUESITO N.5 VERIFICA PORZIONI COMUNI

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO N.6

Come evidenziato nel quesito precedente, l'identificativo catastale, non include porzioni aliene di immobili contigui, fusi sul piano fisico con quello in esame.

² La quota è stata altresì dedotta dall'avviso di pignoramento inoltrato alla parte.

QUESITO N.7 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

A seguito di sopralluogo, si è potuto riscontrare, che la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi principalmente nel piano interrato, e piccole incongruità negli altri livelli, rappresentati graficamente nella stessa;. Quindi al fine, di una corretta rappresentazione dell'immobile e del relativo classamento, è necessario aggiornare la planimetria catastale ed il corrispondente censuario mediante la pratica catastale "Docfa" da presentare al N.C.E.U.. Per aggiornare la geometria esterna al N.C.T., sarà necessario predisporre il Tipo Mappale in ampliamento, relativo al locale tecnico al piano seminterrato. Non si è dato corso alla pratica³ di regolarizzazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, e N.C.T., poiché le stesse sono subordinate alla presentazione di pratica⁴ edilizia al S.U.A.P.E., comune di Olmedo.

QUESITO N.8 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E PRESCRIZIONI

Si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come estratte dal certificato notarile in atti redatto dal notaio dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) avente sede in Maddaloni (CE), ai sensi dell'ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C.):

Procedura esecutiva immobiliare promossa da

in danno di:

***** nato in ***** (**) il **/03/19**; C.F. *****

Procedura esecutiva promossa da

nei confronti di

***** nato in ***** in data ** marzo 19.** C.F.

***** come da Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Unep Corte D'appello Di Cagliari Sez. Dis. Sassari i in data

³ Pratica regolarizzazione Catastale in variazione "Docfa" e T.M.

⁴ Pratica Edilizia di mancata Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.), e accertamento di conformità

repertorio n. e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di
Pubblicità Immobiliare di Sassari ai numeri di registro particolare e
registro generale in data a favore

e contro ***** nato in ***** in data ** marzo
19** C.F. *****.

Il sottoscritto Dottor Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di
Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via
San Francesco D'Assisi, n° 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari
eseguite nel ventennio a tutto il 11/11/2021, e dalle note rilevate presso i
predetti Uffici Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Sassari, relativamente
all'immobile di seguito descritto

CERTIFICA

Comune di **Olmedo** (SS) l'immobile riportato nel catasto di Sassari:

- Abitazioni in villini eli categoria A/7 alla Via Don Luigi Sturzo n. 46, di vani
8,5 riportato nel NCEU al Foglio 5 **Particella** 1351, rendita euro 1.053,57.

Titolarietà PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000

Attuale Proprietario:

***** nato in ***** in data ** marzo 19** C.F. *****
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A ***** nato in ***** in data ** marzo 19** C.F. *****
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT al Foglio
5 Particella 623, soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT al
foglio 5 Particella 1351 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla
procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata
del Notaio Pitzorno Manlio del repertorio n. e
trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Sassari in
data al numero di registro generale e numero o di
registri o particolari : da ***** nato a ***** (** in data **
agosto 19** C.F. ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in
regime di comunione legale dei beni, ***** nata a ***** (**)

in data ** gennaio 19** C.F. ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Olmedo (SS) di cui alla procedura.

A ***** nato a ***** (**) in data ** agosto 19** C.F. ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ***** nata a ***** (**) in data ** gennaio 19** C.F. ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCT al Foglio 5 Particella 623, soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT al Foglio 5 Particella 1351 su cui è stato costruito l'immobile e di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Pitzorno Manlio del repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data al numero di registro generale e numero di registro particolare da ***** nato a ***** (**) in data ** marzo 19** C.F. ***** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale, ***** nato a ***** (**) in data ** giugno 19** C.F. ***** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale, ***** nato a ***** (**) in data ** luglio 19** C.F. ***** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Olmedo (SS) di cui alla procedura.

Si rileva atto pubblico notarile di costituzione di vincolo del Notaio Pitzorno Manlio del repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data al numero di registro generale e numero di registro particolare a favore di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCT a Foglio 5 **Particella** 623 e contro ***** nato in ***** in data ** marzo 19** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime e di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Olmedo (SS) di cui alla procedura. Si precisa che : La parte mutuataria ha dichiarato di aver preso atto del divieto di alienazione e di locazione previsto dall'art. 7 della legge regionale n. 32/85 e successive modifiche,

nonché' delle sanzioni comminate pei gli atti posti in essere in violazione di tale divieto, e si è impegnata perciò' a non alienare e a non locare l'alloggio ipotecato, oggetto del mutuo, e ad abitarlo personalmente, in maniera stabile e continuativa, per un periodo di anni cinque decorrenti dalla data di inizio dell'ammortamento del mutuo stesso, inteso che il vincolo si estendere' a tutte le quote di comproprietà', nonché a tutte le pertinenze, dipendenze ed accessioni. sono dispensati dall'obbligo di occupare ed abitare l'alloggio ipotecato, fermo però il divieto di vendita dello stesso. I lavoratori emigrati dalla Sardegna che debbano prolungare la permanenza all'estero, nonché gli altri soggetti autorizzati dalla regione ai sensi della normativa sopra richiamata. si precisa che l'immobile in oggetto è costituito dal fabbricato in costruzione che, a lavori ultimati e secondo progetto, si svilupperà' su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, e copertura a tetto, così disposto:

il piano seminterrato sarà' destinato a cantina ed autorimessa; - il piano terra sarà' composto da ingresso, sala, cucina, bagno e ripostiglio,

- il primo piano, destinato a zona notte, sarà composto da tre vani ed accessori, il tutto collegato tramite una scala interna. - il terreno su cui sorge l'immobile suddescritto di metri quadrati duecentoquindici (mq. 215) effettivi metri quadrati duecentonovantadue (mq.292) circa, confina con strada privata .., prolungamento di via Magellano, a proprietà ***** , salvo altri;; i cui dati catastali sono meglio indicati nel quadro b) della presente nota. si precisa inoltre che il signor ***** ***** è nato a ***** (*****).

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al 11/11/2021

Ipoteca Volontaria con cessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Pitzorno Manlio del repertorio n ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data al numero generale e al numero particolare a favore di , per capitale di € 64.557, 11 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 129.115, 00, durata 15 anni, a carico di ***** ***** nato in ***** in data ** marzo

19** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile riportato in NCT a Foglio 5 Particella 623 sito nel comune di Olmedo (SS) oggetto della procedura. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 31 gennaio 2007 al n. 462 di quietanza e conferma.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Corte D'appello Di Cagliari Sez. Dis. Sassari del repertorio n. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data al numero generale e al numero particolare a favore di

carico di ***** nato in ***** in data ** marzo 19** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 **Particella** 1351 sito nel Comune di **Olmedo** (SS) oggetto della procedura.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI A TUTTO IL 15/11/2021

Per l'immobile sito nel Comune di Olmedo (SS) come da visura storica allegata.

Precisazioni:

L'immobile riportato in NCE U al Foglio 5 Particella 1351 è stato costituito sull'ente urbano, riportato in NCT al Foglio 5 Particella 1351 in base alla nota di costituzione del 24.05.2007 protocollo n. ss0178142 in atti dal 24.05.2007 costituzione (n.1497.1/2007).

L'ente urbano riportato in NCT al Foglio 5 Particella 1351 deriva dal terreno riportato in N.C.T. al foglio 5 particella 623, in base alla nota di Tipo Mappale del 09/05/2007 protocollo n. 0160112 in atti dal 09/05/2007 (n.160112.1/2007).

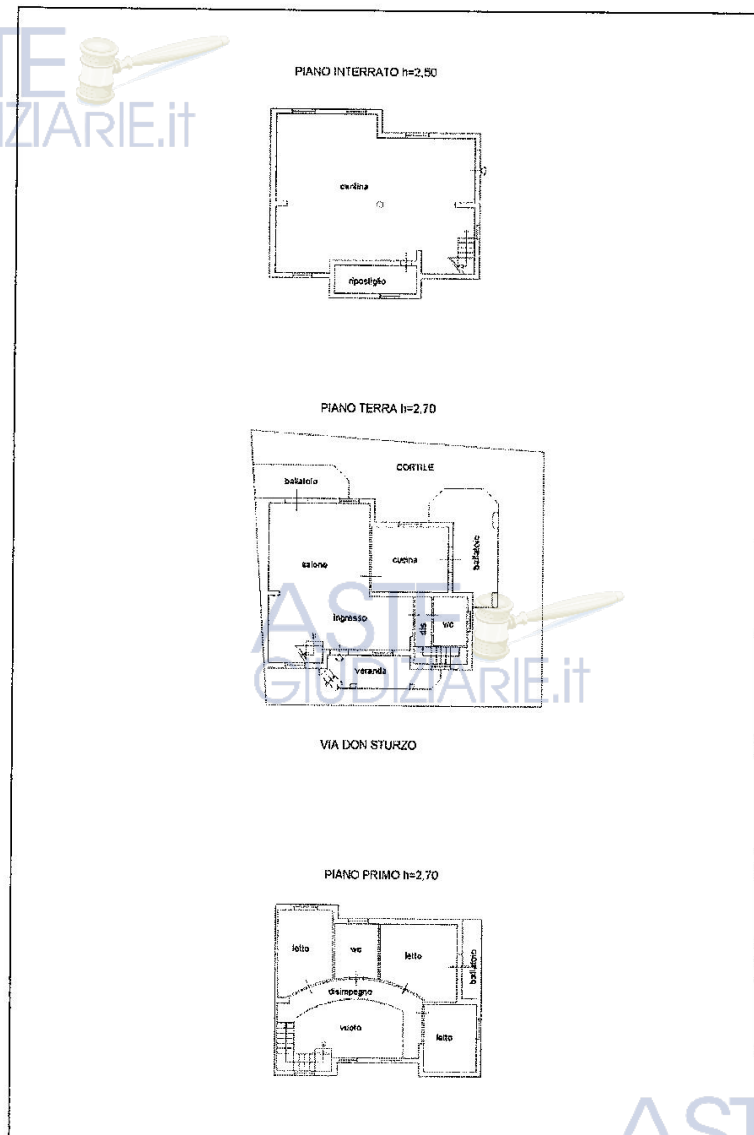
QUESITO N.9 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

Sono state allegate alla relazione, le mappe censuarie indispensabili alla identificazione della particella pignorata.

Dalle risultanze catastali, e la verifica con lo stato di fatto, emerge che la particella 1351 sub.0, a destinazione residenziale, è composta terra, primo, e da S1.

Di seguito si visualizza il layout estrapolato dalla planimetria catastale:

IMMAGINE 3



QUESITO N.10 L'UTILIZZAZIONE DEL BENE -STRUMENTO URBANISTICO

Dall'esame delle norme di attuazione del vigente piano regolatore del Comune di Olmedo, il sito oggetto dell'intervento, è ricompreso nella zona omogenea "B" illustrato nello stralcio della Carta dello Strumento Urbanistico Vigente. Il lotto oggetto di edificazione, di superficie pari a mq 291,85, era contraddistinto con il mappale 623. L'utilizzazione urbanistica dell'immobile pignorato, è quella residenziale, conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico evidenziato, ed al titolo abilitativo conseguito.

QUESITO 11 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile prettamente residenziale, risulta edificato a seguito di progetto⁵ approvato con C.E. n° 62/2000 in data 26/10/2000, a seguito di richiesta dell'esecutato, proprietario, in data 07/08/2000.

Successivamente, per la definizione ed ultimazione del corpo di fabbrica, è stata presentata la variante in corso d'opera, di cui alla Concessione Edilizia n° 107/2005, del 25/07/2006, pratica edilizia n° 107/2005.

L'indice di Fabbricabilità, e pari a 3,00 mc/mq, il volume ammissibile mc 875,55, e la volumetria di progetto è pari a mc 631,97.

Il fabbricato in esame, è contiguo, realizzato in aderenza con altro immobile identificato con il mappale 1340 al N.C.T., riscontrabile nello stralcio precedentemente allegato.

Non risulta rilasciata l'agibilità dell'immobile pignorato.

PIANTA AUTORIZZATA C.E. 107/2005 in data 26/10/2000:

⁵ Pratica Edilizia n° 62/200 a firma del Geom. Antonio Sanna.

Immagine 4-Piano Seminterrato

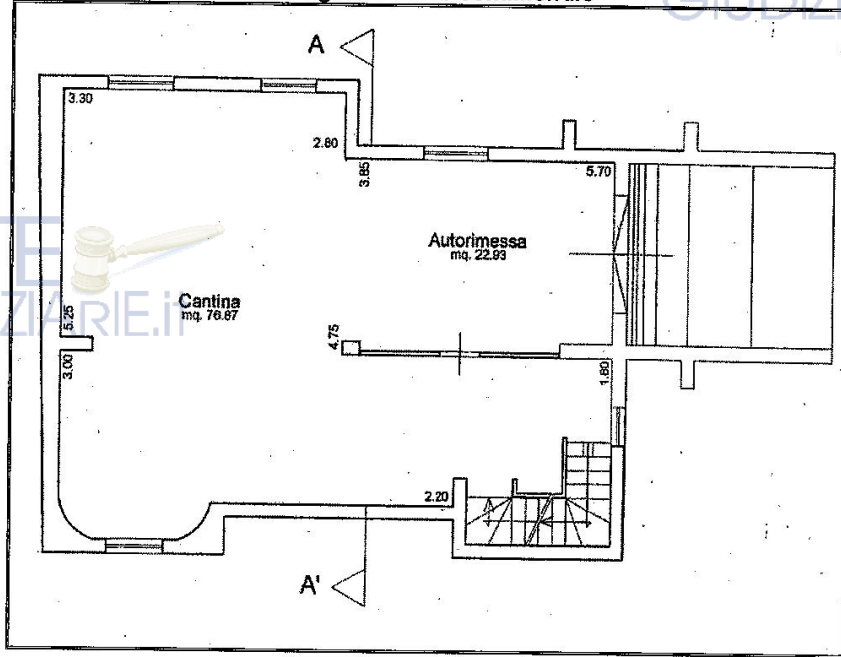


Immagine 5-Piano -Terra

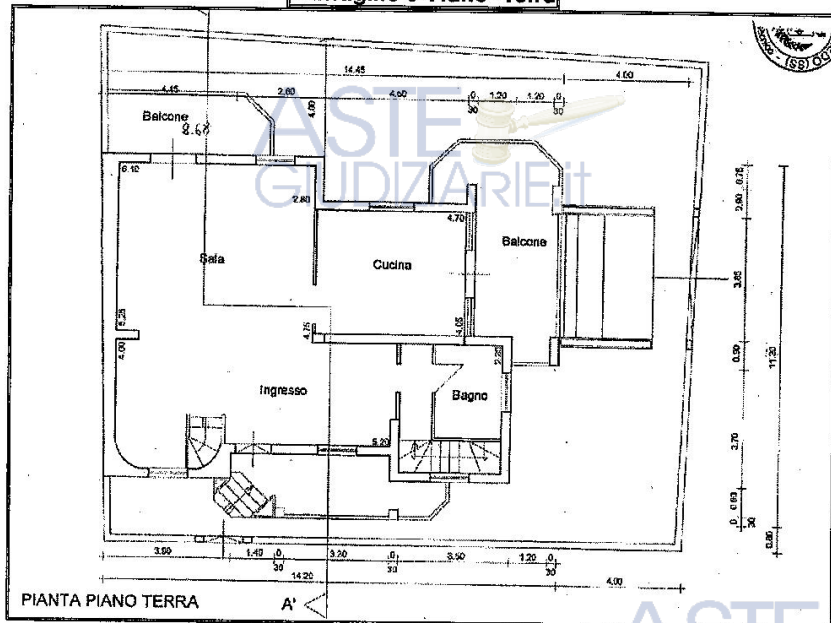
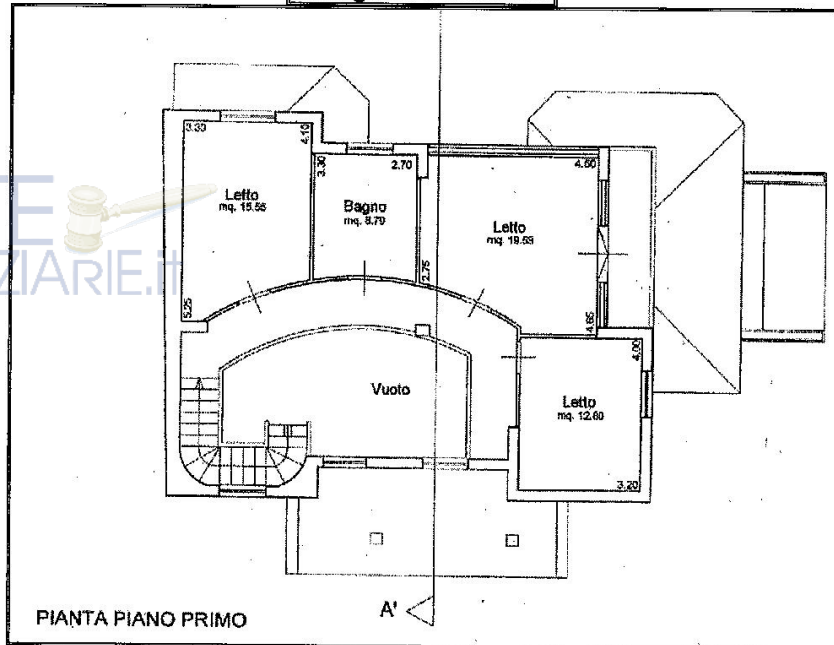


Immagine 6-Piano Primo



L'immobile oggetto di procedura esecutiva, è pressoché conforme allo stato autorizzato, e meglio evidenziato nelle piante di progetto di cui alle precedenti immagini 4,5,6, allegate, ad eccezione di piccole modifiche interne, e varianti di seguito elencate:

- ✓ Al piano seminterrato, è stato realizzato un vano tecnico, posto sotto il terrazzo sul retro del piano terra, oltre a modifiche interne-lo stato di fatto è corrispondente alla planimetria catastale ,ad eccezione, del vano mancante precedentemente citato;
- ✓ Al piano terra, si riscontano modifiche interne difformi dallo stato di cui alla C.E. in variante, oltre modifiche prospettiche dovute alla variazione delle aperture finestrate della cucina e del vano scala;
- ✓ Al piano primo, la geometria riscontata a seguito di sopralluogo ed accesso all'immobile, differisce da quella agli atti dell'amministrazione comunale per piccole differenze geometriche interne, nonché nelle aperture finestrate della camera da letto, comunicante con il balcone.

Tali incongruenze possono essere sanate 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, ossia mancata⁶ comunicazione per opere interne, ai sensi della L.R. n° 8/2015 ed accertamento di conformità. Si riscontrano conformi i volumi edificati). Gli oneri, per rendere conforme l'appartamento, non che le spese tecniche necessarie, verranno dedotte dal valore del bene.

QUESITO N.12 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

È stato redatto dallo scrivente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'unità residenziale pignorata, ed allegato al fascicolo telematico della presente esecuzione.

L'immobile, risultata ricompreso nella classe energetica "D", di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28).

QUESITO N.13 DESCRIVERE L'IMMOBILE PIGNORATO.

L'immobile pignorato, è identificato nella particella del catasto fabbricati, iscritta al foglio 5 mappale 1351 del Comune di Olmedo.

Esso, è un immobile a destinazione residenziale dislocato su tre livelli di piano, di cui il seminterrato a destinazione garage e cantina. L'immobile, presenta una geometria articolata, infatti i livelli di piano, di cui alla C.E. 107/2005, meglio illustrati nelle planimetrie precedentemente allegate, hanno diverse quote altimetriche interne; per meglio evidenziarle si inserisce lo spaccato longitudinale(sezione)e prospetto anteriore dell'edificio:

⁶ Mancata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) e accertamento di conformità con parre espresso.

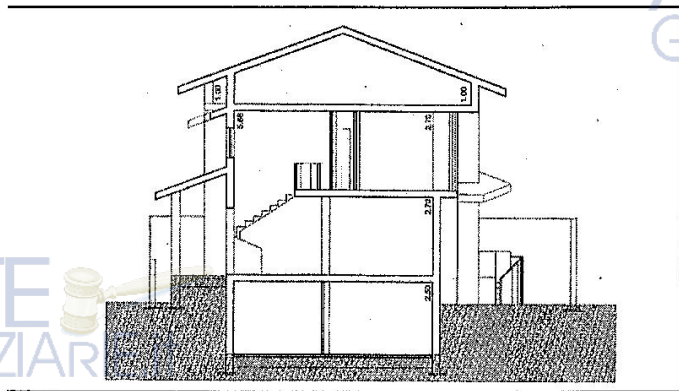


IMMAGINE 7

◀ Sezione
Edificio

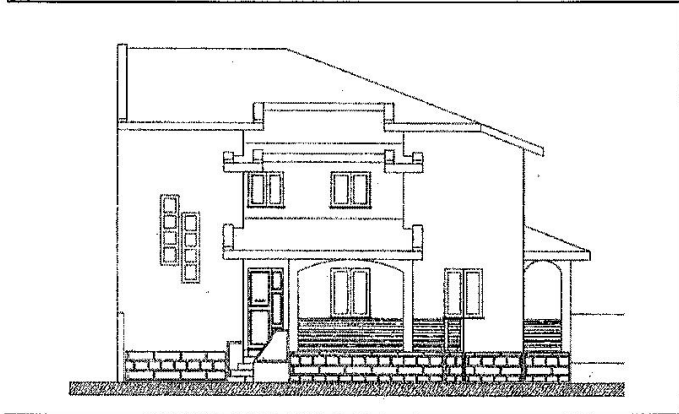


IMMAGINE 8

◀ Fronte
Edificio

La successiva immagine, è relativa alla palazzina in esame:



IMMAGINE 9

◀ Palazzina

Le dimensioni, e la superficie utile degli ambienti della unità residenziale, è evidenziata nei grafici di progetto, precedentemente allegati, ed inserita all'interno degli stessi.

Le superfici non residenziali dell'appartamento, sono relative alle loggie, balconi, porticato d'ingresso e terrazzi, ed evidenziate nei disegni di progetto.

La consistenza (superficie commerciale) da utilizzare per la stima, sarà la superficie totale lorda dell'abitazione, sommata a quella ragguagliata non residenziale, con coefficiente di riduzione pari al 50%; essa è stata riscontrata corrispondente alla consistenza catastale.

La superficie totale lorda dell'abitazione è pari a mq 277,00, che con l'incremento degli spazi cortili pavimentati di pertinenza, è di mq 287,00.

Caratteristiche di finitura:

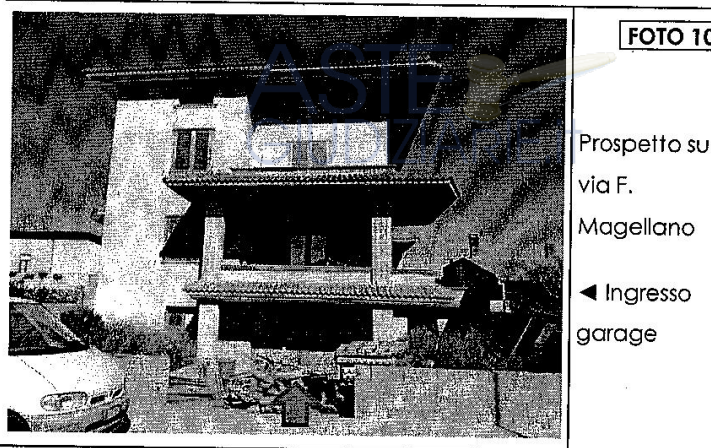
Nell'immobile in oggetto, non si evidenzia una recente ristrutturazione, visto la recente costruzione, e parti dello stesso ultimate di recente.

Lo stato manutentivo dell'interno dell'immobile è ottimo, così come le parti esterne dell'edificio.

Le principali caratteristiche di finitura dell'unità residenziale sono:

1. intonaci esterni: sono del tipo "a civile" liscio, realizzati con malta cementizia; facciata principale tinteggiata (cfr. foto 9); -retro e laterale non tinteggiata (cfr. foto 10 e 11);
2. Gli intonaci interni, sono del tipo "a civile" liscio, in ottimo stato manutentivo tinteggiati con idropittura ornamentale (cfr. foto 10, 11 e 12);
3. serramenti esterni costituiti da finestre in legno di colore noce con vetro camera, e persiane stessa tipologia (cfr. foto 9, 10, 11 e etc.)
4. Porte interne con anta a battente, in legno di colore scuro di ottima fattura;
5. pavimentazioni realizzata in gres ceramico di buona fattura, posata in ortogonale rispetto alle murature come da immagini;

6. ballatoio/corridoio piano primo a sbalzo sulla sala, rifinito in parquet di ottima fattura colore noce, e ringhiera in metallo ;
7. soglie finestre e porte realizzate in marmo;
8. rivestimenti bagno in gres di colore beige, e pietra naturale, come da foto;
9. Non si evidenziano delle macchie di umidità nell'appartamento;
10. Infissi costituita da finestre in legno color noce e vetrocamera, e persiane in legno;
11. Predisposizione Impianto di riscaldamento a termosifoni-assente la caldaia;
12. Termo camino, posizionato nella sala;
13. Ambienti cantina da ultimare, attualmente allo stato di grezzo;
14. Terrazzi con mattonelle ceramiche;
15. Cortile pavimentato in battuto di cemento.
16. Murature di confine realizzate in blocchi di cls;



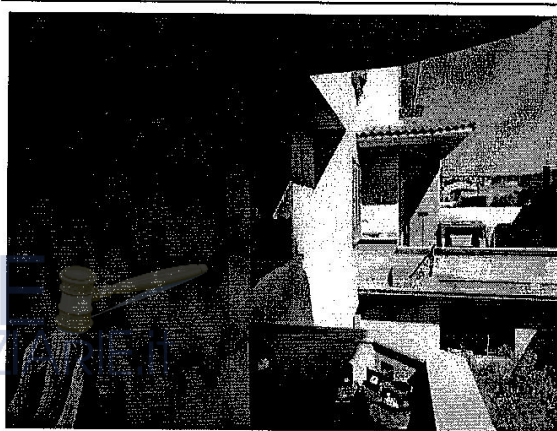


FOTO 11

Retro
fabbricato

◀ Loc.
Tecnico



FOTO 12

◀ Portico
ingresso

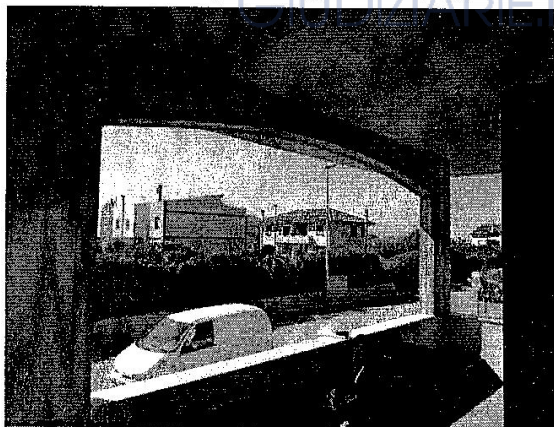


FOTO 13

◀ Piano 1°
Portico su via
Magellano

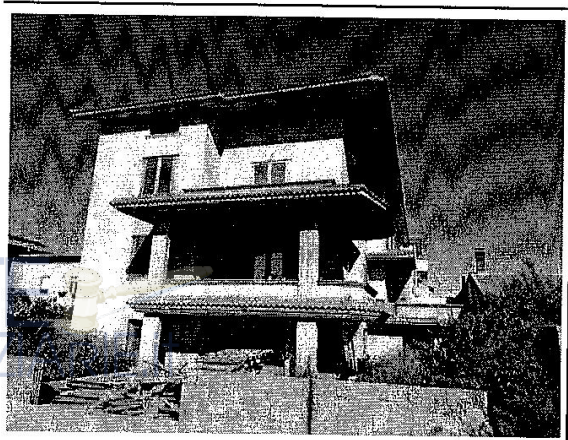


FOTO 14

ASTE GIUDIZIARIE.it

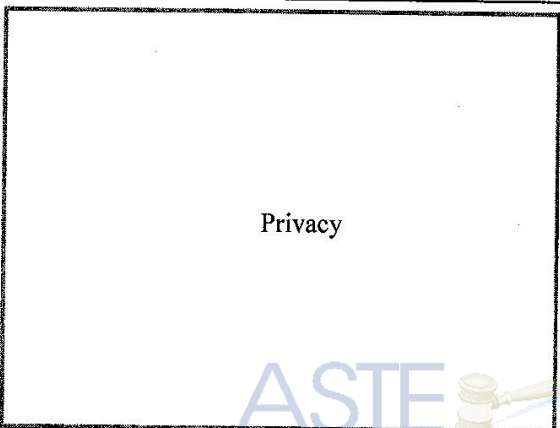


FOTO 15

◀ Sala

ASTE GIUDIZIARIE.it

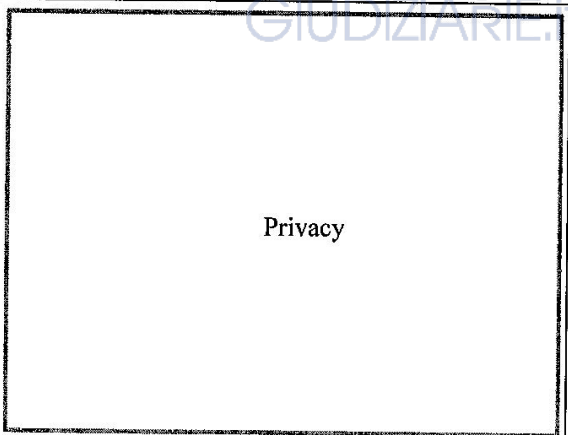


FOTO 16

Ballatoio

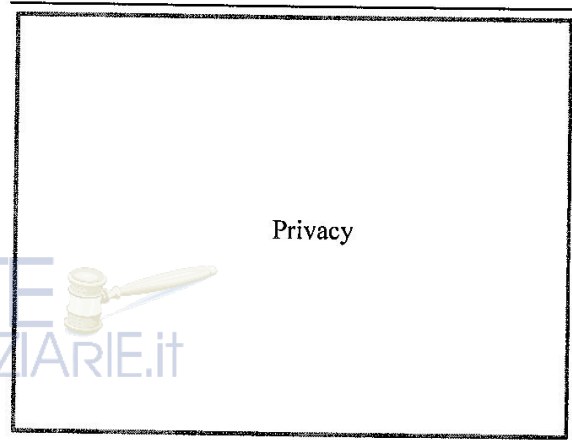


FOTO 17

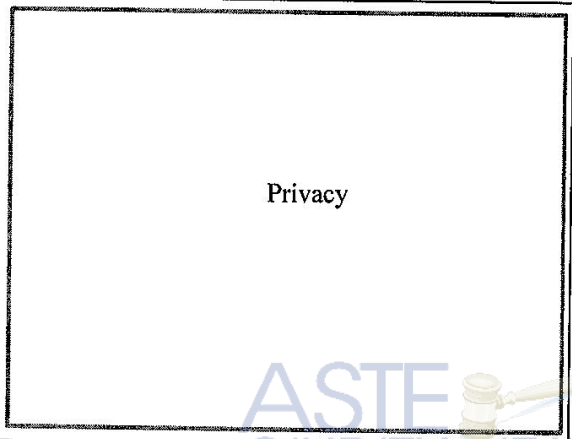


FOTO 18

◀ Sala

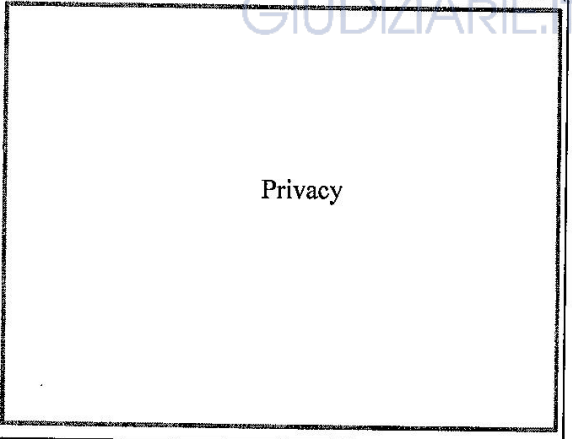


FOTO 19

◀ vano d'ingresso e scala

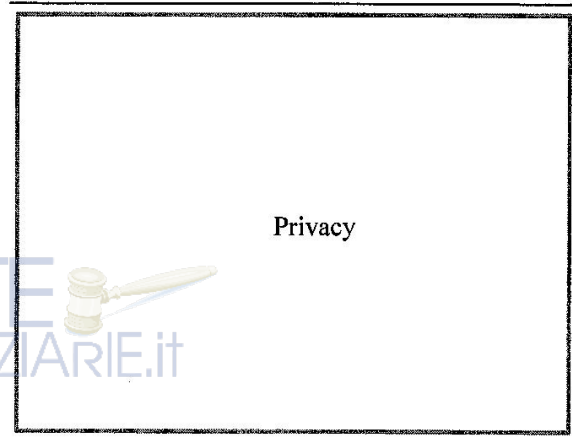


FOTO 20

◀ Bagno

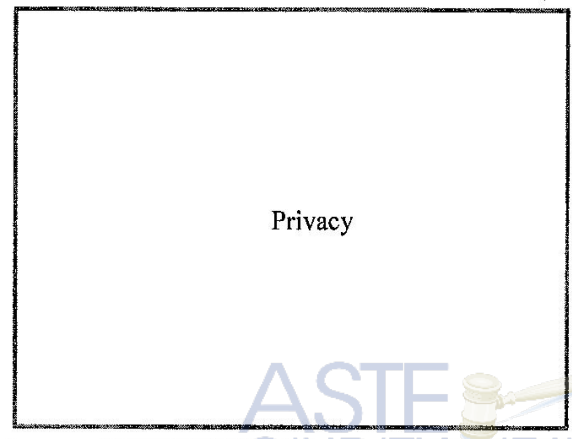


FOTO 21

◀ C. Letto

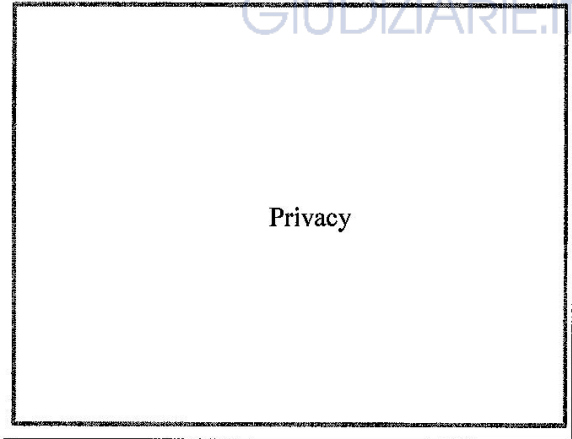


FOTO 22

◀ Camera
Letto

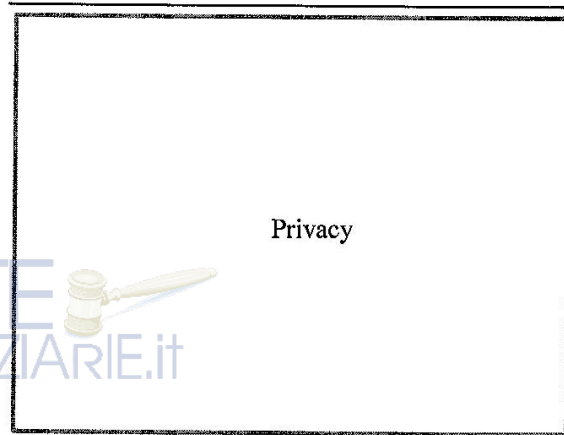


FOTO 23

◀ Camera
Letto



FOTO 24

◀ Cantina

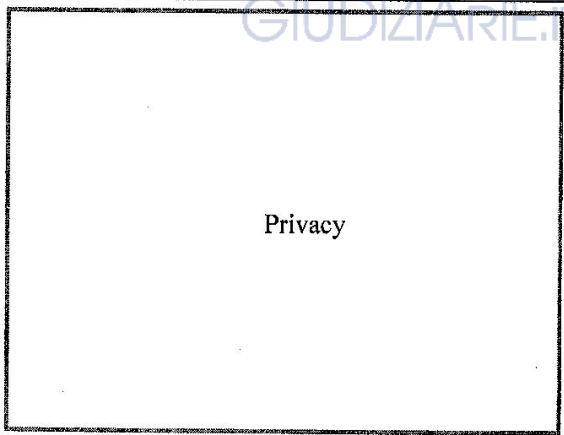


FOTO 25

◀ Cantina

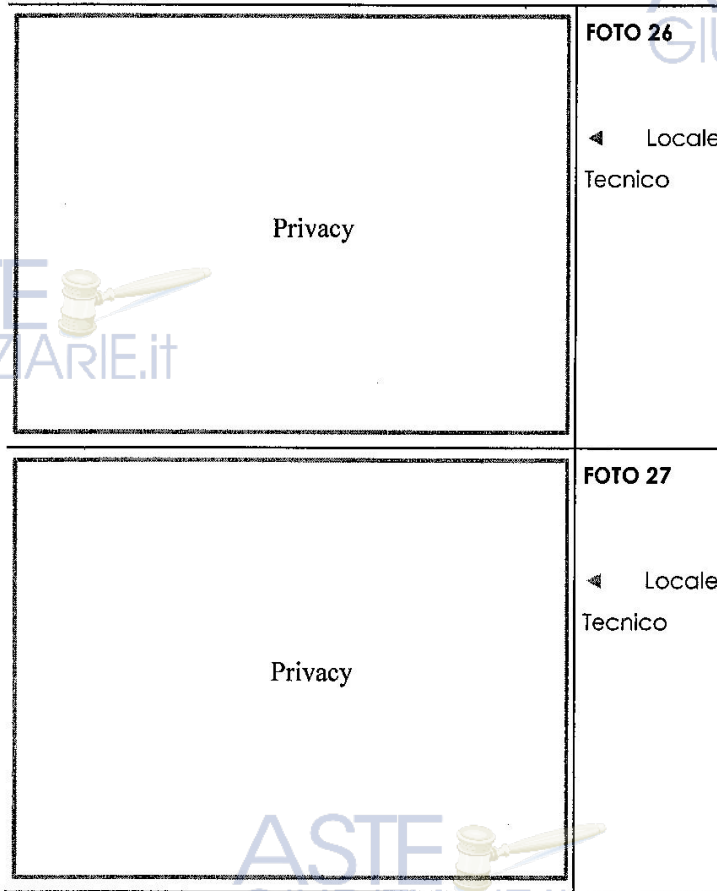


FOTO 26

◀ Locale
Tecnico

FOTO 27

◀ Locale
Tecnico

17. Scale di collegamento tra i vari livelli, in opera muraria, gradini rifiniti in legno(parquet), e ringhiera metallica di ottima fattura;

QUESITO N.14 LA VENDITA IN PIÙ LOTTI.

Il sito, la conformazione del lotto, e quella del bene pignorato, non consentono la suddivisione in due o più lotti.

QUESITO N.15 QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO N.16 EVIDENZIARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO

In fase di sopralluogo è stato accertato che l'immobile è residenza della famiglia dell'esecutato.

QUESITO N.17 ADEGUATEZZA EVENTUALE CONTRATT LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

QUESITO N.18 I VINCOLI

Come evidenziato al punto "10" della presente, il sito dell'immobile è ricompreso nella zona omogenea "B" del piano regolatore, del Comune di Olmedo; non si evidenziano vincoli di tipo storico o artistico.

QUESITO N.11 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore è stato adoperato il criterio di stima per comparazione diretta con beni simili;

E' stata effettuata pertanto, la rituale ricerca di mercato, che ha posto in evidenza, per l'area urbana interessata, scarse contrattazioni di beni analoghi compravenduti di recente. Per cui l'indagine è proseguita presso i diversi operatori economici, dai quali è stata individuata per quest'area una quotazione media pari a:

- **1.650,00 €** al metro quadrato per le unità residenziali tipo civile - valore per immobile ristrutturato ottimo stato conservativo o nuovo.
- Tipologia edilizia -villino in aderenza con altro fabbricato.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Si significa

che l'immobile oggetto di procedura, è di tipologia unifamiliare indipendente, e con ottime finiture interne, ad avvalorare la quotazione unitaria attribuita.

Altresi, la cantina non è completamente ultimata, quindi si applicherà una decurtazione pari al 5%.

Come già illustrato nel capitolo n° 11 al punto Regolarità Edilizia, l'immobile oggetto di stima, non è perfettamente conforme. Quindi, per procedere alla sua regolarizzazione mediante S.U.A.P.E. per mancata comunicazione di edilizia libera, ai sensi della L.R. n°8/2015, è necessario sostenere delle spese tecniche, nonché versamenti di oblazione, la regolarizzazione catastale in variazione(Docfa): spese stimate nel 5% del valore unitario. La determinazione del valore di mercato del bene, è stata altresì raffrontata con le quotazioni del mercato immobiliare presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando congruo il valore stimato dallo scrivente, ricompreso fra le quotazioni indicate per abitazioni in normale stato conservativo min. 1.100,00 e max. 1.550,00 euro/mq, nella zona semicentrale in esame.

Quindi, il valore unitario sarà determinato in 1.650,00 euro al mq - 10%.

Abitazione Cat. A/7:

La superficie convenzionale ragguagliata dell'immobile è: mq 287,00 ;

$1.650,00 * (1-0,10) = 1.485,00$ € valore al metro quadrato decurtato del 10%

Il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

$$1.485,00 \text{ €} * \text{mq. } 287,00 = \text{€ } 426.185,00 \text{ euro}$$

$$\text{Valore Immobile(cifra tonda)} = = \text{426.185,00 euro}$$

Il valore complessivo, del lotto di vendita risulta essere:

Lotto Unico

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto Unico
Rif. 1 - Fabbricato Civile Abitazione (Ohmedo) - Via Don Luigi Sturzo n°46	287,00 mq	1.485,00 €/mq	€ 426.185,00	100,00%	€ 426.185,00
Totale lotto (cifra tonda):					€ 426.185,00

Dalla determinazione, il valore di mercato dell'immobile è stimato in euro 426.185,00, quindi scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento dell'intero del bene, di proprietà di ***** nato in ***** (**)** il ****/03/19****; C.F. ***** **pari a Euro 426.185,00**

(diconsi quattro cento venti sei mila cento ottanta cinque/00)

Sassari li 16/06/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il c.t.u.

Marco Lepedda

geom. Marco Lepedda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 26 di 26

ASTE
GIUDIZIARIE.it