

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento di esecuzione immobiliare**

**N. 419/06**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE  
Dott.ssa Claudia Belelli

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Dott. Ing. Gabriella Mariani

*Dott.Ing. Gabriella Mariani – Via Othoca n.21 – 09045 Quartu S.Elena – tel. Cell. 347 9969054 – gabmariani@tiscali.it*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA

In data 26/07/2007, nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto nel Reg. Es. al n. 419/06, promosso il Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Belelli disponeva consulenza tecnica d'ufficio e affidava alla scrivente, Dott. Ing. Gabriella Mariani iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2435 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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;
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del

permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietarie 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; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
- 12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

#### IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

Si elencano di seguito gli immobili oggetto della procedura esecutiva rilevati nell'atto di pignoramento immobiliare, distinti per debitore.

- A) nato a residente
- 1) Quota pari a  $\frac{1}{2}$  della proprietà dell'unità abitativa nel Comune di Teulada in Località "Sa Pala Su Forru", di mq. 170 articolata su tre piani – piano interrato, piano terra e piano primo- distinta al N.C.E.U. alla Sez. H, Foglio6, Mapp. 200, cat. A/2, classe 6, vani catastali 8.
- B) nata a e residente in
- 2) Quota pari a  $\frac{1}{15}$  della proprietà del fabbricato rurale nel Comune di Domus de Maria in Via Monte Santo n. 5, al piano terra distinta al N.C.E.U. : Sez. B, Foglio 8, Mapp. 212 ,Cat. A/6, classe 2, vani catastali 8, piano terra e cortile; cortile di mq. 45 in Via Monte santo distinto al N.C.T. : Foglio 208, Mapp. 213.
- C) nato a , residente in

- 3) Quota corrispondente all'intero della proprietà del lotto di mq. 320 nel Comune di Teulada in Loc. "S'Olivariu", con sovrastante fabbricato ad uso abitazione, distinto al N.C.T.: Foglio 801, Mapp. 973 ex 885/a, coerente a proprietà .....
- 4) Quota corrispondente ad 1/3 della proprietà del terreno di mq.90 nel Comune di Teulada in Loc. "S'Olivariu" adibito a strada di accesso distinto al N.C.T. al Foglio 801, Mapp. 976 ex 885/d.
- 5) Quota corrispondente a 1/12 della proprietà del fabbricato in Comune di Teulada Via Cadorna, composto da 7 vani, cucina, cucinino, bagno, ripostiglio e vano scala al piano terra e primo, distinto al N.C.E.U. Sez. H, Foglio 3, Mapp. 226, classe 2, cat. A/3, vani 12 Piani PT 1.
- 6) Quota pari a 1/2 della proprietà della abitazione di tipo civile in Comune di Teulada in Località « Sa Pala Su Forru », nella Via Leonardo da Vinci snc, di mq. 110, composta da salone, cucina, bagno, antibagno, veranda e cortile al piano terra; un vano ad uso autorimessa ed un vano ad uso cantina nel seminterrato; due camere, bagno e disimpegno al piano primo, distinta al N.C.E.U. : Sez. H, Foglio 6, Mapp. 270 sub 2, Cat. A/2, classe 6, vani 6, mq.110, Piani S1-T-1.

D) nato a , residente in

- 7) Quota corrispondente a 1/6 della proprietà della abitazione di tipo popolare in Comune di Teulada Via Regina Margherita n.16, piano terra di mq. 90, distinta al N.C.E.U. alla Sez. H , Foglio 4, Mapp. 1094, Cat. A/4, classe 2 vani 5.

#### RELAZIONE

Esaminati gli atti ed i documenti presenti all'interno del fascicolo relativo al procedimento, eseguiti gli accertamenti al Comune di Domus de Maria e Teulada presso gli Uffici Urbanistica e Condono edilizio, eseguite le visure catastali presso il Nuovo Catasto Edile Urbano e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, effettuati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare si è rilevato quanto segue.

#### A) , residente

1)Quota corrispondente alla metà della proprietà della seguente unità immobiliare (comunione dei beni con ).

**Comune di TEULADA. Località "Sa Pala de su Forru" Via Leonardo da Vinci n.6.**

**Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. : Sez. H, Foglio 6, Mapp. 200, cat. A/2, classe 6, vani catastali 8, mq. 170.Piani S1, T, 1**

#### RISPOSTE AI QUESITI

**1)Documentazione (art. 567 co 2 c.p.c.); elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica; titoli di proprietà**

1.1. Documentazione (art. 567 co.2 c.p.c.)

Risulta depositata presso il Tribunale Ordinario di Cagliari la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

1.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Sono rilevabili per esteso nel certificato notarile agli atti le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 26-10-1996, reg. gen. N. 23668, reg. part. N. 3227 in favore di CARIPLO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA con sede in Milano C.F. 10516020152 contro ;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 01-07-1998, reg. gen. N. 15723, reg. part. N. 2396 in favore di CARIPLO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA con sede in Milano C.F. 10516020152 contro ;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 14-02-2003, reg. gen. N. 7544, reg. part. N. 646 in favore di "SANPAOLO IMI SPA " con sede in Torino C.F. 062102800019 contro :

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 04-08-2006, reg. gen. N. 33707, reg. part. N. 5855 in favore di “SOCIETA’ PER LA GESTIONE DI ATTIVITA’” – SGA” SPA con sede in Napoli CF 05828330638 contro: ;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 12-10-2006, n.gen. 42021, n. part. 28154, notificato il 20-09-2006 in favore di : “SOCIETA’ PER LA GESTIONE DI ATTIVITA’” – SGA” SPA con sede in Napoli CF 05828330638 contro: ;

1.3 Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica.

Sono state acquisite le mappe censuarie e le visure catastali che sono state di ausilio alla corretta identificaione del bene.

1.4 Titoli di proprietà

L’immobile è stato acquisitato con atto pubblico di ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA

**2)Descrizione dell’immobile pignorato**

L’immobile pignorato, ubicato nel Comune di Teulada in località “Sa Pala de su Forru” in Via Leonardo da Vinci n.6, è distinto al N.C.E.U. alla Sezione Urbana H , Foglio 6, Mapp. 200, cat. A/2, classe 6, vani catastali 8, mq. 170.Piani S1, T, 1

I proprietari dell’immobile, , non si sono presentati in loco nella data e nell’orario indicati nella lettera di preavviso di sopralluogo.

Si sono potuti rilevare lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive solo dell’esterno dell’immobile pignorato. Si precisa che si è potuto comunque procedere all’effettuazione completa della stima dell’immobile sulla base della documentazione acquisita presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Teulada e dalle planimetrie catastali agli atti.

L’immobile è inserito nel piano di lottizzazione convenzionata n. 12344 del 11/05/1996, edificate dalla con concessione edilizia n. 42, pratica n. 960248, rilasciata dal Sindaco di Teulada il 08/08/1996.

L’appartamento è parte integrante di un blocco di fabbricato bifamiliare interno alla lottizzazione. L’immobile presenta rifiniture edili e impiantistiche di buon livello e si sviluppa su tre piani: piano seminterrato, piano terra e piano primo. Il piano seminterrato è costituito da due ambienti adibiti rispettivamente a cantina e autorimessa, il piano terra è costituito da soggiorno, cucina lavanderia, bagno e disimpegno, il piano primo è costituito da tre camere, bagno e disimpegno.

Il lotto su cui sorge l’immobile ha una superficie di 308 mq.. Il fabbricato ha una superficie coperta di mq. 95,7, è dotato inoltre di due loggiati di mq. 11,70 e di un cortile che si sviluppa su tre lati del fabbricato di mq. 212,30. L’appartamento ha una superficie utile calpestabile netta di mq. 116,30.

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

I dati indicati nel pignoramento consentono l’individuazione completa del bene.

**4)Aggiornamento catastale**

L’unità immobiliare risulta regolarmente accatastata, non è pertanto necessario procedere a variazioni per l’aggiornamento al catasto.

**5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**

Nell’attuale Piano Urbanistico del Comunale di Teulada l’immobile ricade in zona urbanistica C. Sottozona C2.

La ZONA C - Espansione residenziale: Individua le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale. Gli interventi ammissibili nelle zone omogenee C , secondo l’art. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO - DISPOSIZIONI PER LE ZONE OMOGENEE “B-C-D-E-F-G”, prevedono interventi con formazione ed approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.L’art.. 9- LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA specifica che chi intenda utilizzare a scopo edilizio i terreni ricadenti in Zona C, D, F, G, deve presentare un piano di lottizzazione redatto da un tecnico abilitato.

**6)Conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative**

La costruzione è conforme alla concessione edilizia n. 42/96, rilasciata dal Sindaco di Teulada il 08/08/1996 alla Cooperativa edilizia inserite nel piano di lottizzazione convenzionata n. 12344 del 11/05/1996.

**7)Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Esso dovrà vendersi in un unico lotto.

**8)Pignoramento pro quota**

L'immobile è pignorato per 1/2 della proprietà. L'intestatario

L'immobile non è divisibile.

**9)Disponibilità dell'immobile**

L'immobile è abitato dalla famiglia dei proprietari

**10)Provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

La situazione dell'immobile non ricade in questa casistica.

**11)Esistenza di vincoli o oneri**

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

**12)Diritti demaniali o usi civici**

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

**13) Valore dell'immobile**

L'immobile, di recente fattura, presenta un buon livello di rifinitura edile e impiantistica e si trova esternamente in ottimo stato di conservazione.

La distribuzione interna dei locali è funzionale, ben strutturata e adeguata agli standard attuali di confort e benessere. Il fabbricato è inoltre dotato di pertinenze di discreto valore quali loggiati e cortile ben curato e rifinito.

**Consistenza**

La consistenza in metri quadrati di superficie netta del fabbricato, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria conforme al progetto approvato, risulta:

Appartamento PT: ( 24,00+10,00+7,70+16,00+2,60+2,2+4,2 )	mq.	66,70
Appartamento P1: (11,20+6,8+12,00+16,00+3,6)	mq.	49,60
Cantina e autorimessa: (20,00+20,00)	mq.	40,00
Sup. accessorie (logge) : (5,85+5,85)	mq.	11,70

Cortile: mq. 212,30

Si applicano dei coefficienti di omogeneizzazione alle varie categorie di spazio per ottenere una superficie convenzionale:

Abitazione PT + P1: mq. 116,30 x 100%	mq.	116,30
Cantina e autorimessa: 40,00 x 30%	mq.	12,00
Sup. accessorie (logge) : 11,70 x 40%	mq.	4,68
Cortile: 212,30 x 10%	mq.	21,23

**Totale superficie convenzionale:**

Sconv . = 

---

mq. 154,21

**Criterio di stima e stima**

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie commerciale ( Curatolo – Palladino, *Solo stime*, 2005). L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di

stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

Per individuare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata condotta un'indagine diretta presso gli operatori del settore con riferimento a fabbricati adibiti a civile abitazione situati nella zona di caratteristiche (ubicazione, consistenza, qualità e posizione dell'immobile) comparabili simili a quello in esame rilevando quanto segue:

a) Valore minimo €/mq. 1000; b) Valore massimo €/mq. 1400

Considerando lo stato dell'immobile si è pertanto assunto come più probabile prezzo di mercato la cifra di 1250 €/mq. Per ottenere il valore immobiliare si moltiplica la consistenza per il valore al mq.

Valore fabbricato: Superficie conv. x €/mq. 1250 = mq. 154,21 x 1250 = €192.762

Il valore di mercato dell'immobile stimato in blocco, nello stato in cui si trova, è di € 192.762 (centonovantaduemilasettecentosessantadue).

### **Conclusioni**

Si stima che l'immobile sito nel Comune di TEULADA in Località "Sa Pala de su Forru" in Via Leonardo da Vinci n.6, distinto al N.C.E.U. : Sez. H, Foglio 6, Mapp. 200, cat. A/2, classe 6, vani catastali 8, mq. 170. Piani S1, T, 1 ha un valore attuale commerciale di € 192.762 (centonovantaduemilasettecentosessantadue).

\*\*\*\*\*

**B) residente**

2) Quota pari a 1/15 della proprietà della seguente unità immobiliare.

**Comune di DOMUS DE MARIA Via Monte Santo n. 5. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. : Sez. B, Foglio 8, Mapp. 212, Cat. A/6, classe 2, vani catastali 8, piano terra e cortile distinto al N.C.T. : foglio 208, Mapp. 213, mq. 45.**

### **RISPOSTE AI QUESITI**

**1) Documentazione (art. 567 co 2 c.p.c.); elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica; titoli di proprietà**

1.1 Documentazione (art. 567 co.2 c.p.c.)

Risulta depositata presso il Tribunale Ordinario di Cagliari la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Sono rilevabili per esteso nel certificato notarile agli atti le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli,:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 14-02-2003, reg. gen. N. 7544, reg. part. N. 646 in favore di "SOCIETA' IMI SPA" con sede in Torino CF 062102800019 contro;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 04-08-2006, reg. gen. N. 33707, reg. part. N. 5855 in favore di "SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'" - SGA" SPA con sede in Napoli CF 05828330638 contro; ;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 12-10-2006, n.gen. 42021, n. part. 28154, notificato il 20-09-2006 in favore di : "SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'" - SGA" SPA con sede in Napoli CF 05828330638 contro; ;

1.3 Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica.

Sono state acquisite le mappe censuarie e le visure catastali che sono state di ausilio alla corretta identificazione del bene

1.4 Titoli di proprietà

L'immobile è stato ereditato con atto per causa di morte n. 75/1152 registrato a Cagliari il 19-03-1993 contro: , nota di trascrizione del 27-07-2002 n. gen. 36680 n. part. 29061.

**2) Descrizione dell'immobile pignorato**

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Domus de Maria in Via Monte Santo n. 5, è intestato al catasto al Sig. ed è distinto al N.C.E.U. alla Sezione Urbana B , Foglio 8, Mapp. 212, cat. A/6, classe 2, consistenza 8 vani. Il cortile, è distinto al N.C.T. al Foglio 208, Particella 213, seminativo, classe 2, mq. 45.

La preavvisata con RAR n. 128097433037, non si è presentata in loco nella data e nell'orario indicati nella lettera di preavviso di sopralluogo.

Si sono potuti rilevare pertanto lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive solo dell'esterno dell'immobile pignorato. Si precisa che si è potuto comunque procedere all'effettuazione completa della stima dell'immobile sulla base della documentazione agli atti, dagli atti amministrativi acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domus de Maria e dalle planimetrie catastali.

L'immobile è ubicato nel centro storico in zona residenziale classificata nel PUC zona B, presenta rifiniture con caratteristiche di tipo economico popolare, è costituito da sei camere, ripostiglio, bagno e disimpegno, è dotato di due una veranda coperta di mq. 8,00 e di un cortile di pertinenza sul fronte del fabbricato distinto al NCT al foglio 208 Mapp. 213, qualità seminativo classe 2 di superficie mq. 45.

L'appartamento ha una superficie utile calpestabile netta di mq. 178,65.

### **3)Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

### **4)Aggiornamento catastale**

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata, non è pertanto necessario procedere a variazioni per l'aggiornamento del catasto.

### **5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**

Nell'attuale Piano Urbanistico Comunale di Domus de Maria l'immobile ricade in zona urbanistica B di completamento, sottozona BR: di ristrutturazione con  $if=2,8$  mc/mq.

Secondo le norme di attuazione del PUC, art. 19 – ZONA B – COMPLETAMENTO, gli interventi ammissibili in tale sottozona, , sono subordinati all'attuazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata, estesi all'intero isolato o parte di esso purchè non inferiore ai 3.000 mq. In tali aree sono permessi indici di utilizzazione fondiaria sino a 4,0 mc/mq. Salvo quindi il caso specifico sopra descritto, sino all'approvazione dei P.P e dei P.L., l'utilizzazione fondiaria da richiedersi tramite concessione edilizia non dovrà essere superiore a 2,8 mc/mq.

### **6)Conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative**

L'immobile si trova in zona residenziale in zona urbanistica B – sottozona BR. La sua costruzione è palesemente antecedente al 01/09/1967. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Teulada risulta una autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili relativi al "rifacimento del tetto e riparazioni varie" n. 21/75 rilasciata dal Sindaco del Comune di Domus de Maria il 04/08/1975 al .

### **7)Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Esso dovrà vendersi in un unico lotto.

### **8)Pignoramento pro quota**

L'immobile è pignorato per 1/15 della proprietà. Con nota di trascrizione del 27-07-2002 n. gen. 36680 n. part. 29061, l'immobile è stato ereditato con atto per causa di morte n. 75/1152 registrato a Cagliari il 19-03-1993 contro: in favore di:

L'immobile non è divisibile.

### **9)Disponibilità dell'immobile**

L'immobile è abitato dalla famiglia \*\*\*\*\*.

### **10)Provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

La situazione dell'immobile non ricade in questa casistica.

### **11)Esistenza di vincoli o oneri**

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

### 12) Diritti demaniali o usi civici

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

### 13) Valore dell'immobile

L'immobile, edificato anteriormente al 1967, e successivamente ristrutturato, presenta un modesto livello di rifinitura edile ed impiantistica e caratteristiche costruttive di tipo economico popolare.

La distribuzione interna dei locali, rilevata dalle planimetrie catastali, è sufficientemente adeguata agli standard attuali di confort e abitabilità; il fabbricato è inoltre dotato di pertinenze quali veranda e cortile.

### Consistenza

La consistenza in metri quadrati di superficie netta del fabbricato, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale risulta:

Abitazione: ( 10,80+7,20+9,60+9,53+10,88+14,96+10,88+39,60)	mq. 178,65
Sup. accessorie (ripostiglio)	mq. 5,8
Sup. accessorie (veranda) : (8,00)	mq. 8,00
Cortile	mq. 45,00

Si applicano dei coefficienti di omogeneizzazione alle varie categorie di spazio per ottenere una superficie convenzionale:

Abitazione: mq. 178,65 x 100%	mq. 178,65
Sup. accessorie (ripostiglio): 5,8 x 30%	mq. 1,74
Sup. accessorie (veranda) : 8,00 x 40%	mq. 3,2
Cortile: 45,00 x 10%	mq. 4,5

Totale superficie convenzionale: Scon v .:= 

---

 mq. 188,09

### Criterio di stima e stima

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale ( Curatolo – Palladino, *Solo stime*, 2005). L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

Per individuare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata condotta un indagine diretta presso gli operatori del settore con riferimento a fabbricati adibiti a civile abitazione situati nella zona di caratteristiche (ubicazione, consistenza, qualità e posizione dell'immobile) comparabili simili a quello in esame rilevando quanto segue:

a) Valore minimo €/mq. 700 ;b) Valore massimo €/mq. 1000

Considerando lo stato dell'immobile si è pertanto assunto come più probabile prezzo di mercato la cifra di 850 €/mq. Per ottenere il valore immobiliare si moltiplica la consistenza per il valore al mq.

Valore immobile: Superficie conv. x €/mq. 850 = mq. 188,09 x 850 = €159.876.

Il valore di mercato dell'immobile stimato in blocco, nello stato in cui si trova, è di € 159.876 (centocinquantanovemilaottocentosestantasei).

### Conclusioni

Si stima che l'unità immobiliare sita nel Comune di DOMUS DE MARIA in Via Monte Santo n. 5 distinta al N.C.E.U. : Sez. B, Foglio 8, Mapp. 212 ,Cat. A/6, classe 2, vani catastali 8, piano terra e cortile distinto al N.C.T. : foglio 208, Mapp. 213, mq. 45 ha un valore attuale commerciale di €159.876 (centocinquantanovemilaottocentosestantasei).

\*\*\*\*\*

C) , nato a , residente in

3) Quota corrispondente all'intero della proprietà della seguente unità immobiliare.  
Comune di TEULADA. Lotto di mq. 320 in Località " S'Olivariu" distinto al N.C.T.al Foglio 801, Mapp. 973;

4) Quota corrispondente a 1/3 della proprietà della seguente unità immobiliare.  
Comune di TEULADA.Terreno, Loc. S'Olivariu distinto al N.C.T.al Foglio 801, Mapp. 976 di mq. 90.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **1) Documentazione (art. 567 co 2 c.p.c.); elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica; titoli di proprietà**

##### 1.1 Documentazione (art. 567 co.2 c.p.c.)

Risulta depositata presso il Tribunale Ordinario di Cagliari la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

##### 1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base dei documenti in atti si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili per esteso nel certificato notarile agli atti:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 27-12-2000, reg. gen. N. 38413, reg.part. N. 6351 in favore di BANCA CIS Spa con sede in Cagliari C.F. 00232340927;
- Trascrizione del 27-12-2000 n. gen. 38414 n. part. 25443 in favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA a garanzia del mutuo condizionato ricevuto in data 21-12-2000 rep. 56110;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 14-02-2003, reg. gen. N. 7544, reg. part. N. 646 in favore di SANPAOLO IMI SPA con sede in Torino C.F. 062102800019 contro: ;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 04-08-2006, reg. gen. N. 33707, reg. part. N. 5855 in favore di "SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'" – SGA" SPA con sede in Napoli CF 05828330638 contro: ;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 12-10-2006, n.gen. 42021, n. part. 28154, notificato il 20-09-2006 in favore di : "SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'" – SGA" SPA con sede in Napoli CF 05828330638 contro:

##### 1.3 Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica.

Sono state acquisite le mappe censuarie e le visure catastali che sono state di ausilio alla corretta identificazione del bene.

##### 1.4 Titoli di proprietà

Sulla base della nota di Trascrizione del 30-03-1988, n. gen. 7390, part. N. 4972 l'immobile è stato acquisito con atto pubblico di DIVISIONE ricevuto in data 04-03-1998 n. 27581 dal dott.ssa notaio in Sinnai, a favore di : :

a) la piena e perfetta proprietà dell'unità immobiliare nel Comune di Teulada, loc. S'Olivariu il terreno distinto al N.C.T. foglio 801, mappale 973 (ex 629 ex 129/v) di mq. 320;

b) la quota corrispondente a 1/3 della proprietà dell'unità immobiliare nel Comune di TEULADA, loc. S'Olivariu il terreno distinto al N.C.T. foglio 801, mappale 976 (ex 270) di mq. 90.

#### **2) Descrizione dell'immobile pignorato**

I terreni in oggetto, siti nel Comune di Teulada in loc. S'Olivariu, sono lotti esterni al centro urbano ancora ineditato e sono distinti rispettivamente al N.C.T.:

a) foglio 801, mappale 973 di mq. 320; b) foglio 801, mappale 976 di mq. 90.

Nei terreni in oggetto, attualmente sono in corso lavori di sbancamento per la sistemazione della strada. I terreni sono ubicati in una zona residenziale caratterizzata da costruzioni di tipologia residenziale costituite da case a schiera e villette isolate.

Il terreno distinto al NCT foglio 801 mappale 976 di mq. 90 è adibito a strada d'accesso al terreno distinto al NCT foglio 801, mappale 973 di mq. 320.

non si è presentato sul luogo nella data e nell'orario indicati nella lettera di preavviso di sopralluogo.

Si è potuto comunque procedere all'effettuazione completa della stima dell'immobile sulla base della documentazione agli atti, degli atti amministrativi acquisiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Teulada e dalle planimetrie catastali.

### **3) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

### **4) Aggiornamento catastale**

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastrata, non è pertanto necessario procedere a variazioni per l'aggiornamento del catasto.

### **5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**

Nell'attuale Piano Urbanistico Comunale di Teulada i terreni in oggetto ricadono in zona omogenea ZONA B - Completamento residenziale, sottozona B1- Edificazione recente e nuove costruzioni in aree libere esterne rispetto al nucleo centrale.

Ai sensi dell'art.26 delle norme di attuazione del vigente PUC, nella sottozona B1 sono ammesse costruzioni con tipologia allineata sul fronte strada con continuità di volumi e la tipologia a patio. Il numero di piani fuori terra ammessi è pari a tre, l'indice di Fabbricabilità Fondiario massimo è stabilito in 3,0 mc/mq.

### **6) Conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative**

La situazione dell'immobile non ricade in questa casistica.

### **7) Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Esso dovrà vendersi in un unico lotto.

### **8) Pignoramento pro quota**

L'esecutato è proprietario del bene a seguito di trascrizione del 30-03-1988, n. gen. 7390, part. N. 4972 dell'atto pubblico di DIVISIONE ricevuto in data 04-03-1998 n. 27581 dalla dott.ssa notaio in Sinnai, a favore di : in virtù del quale si assegnava alla condividente

a) la piena e perfetta proprietà dell'unità immobiliare TEULADA S'Olivariu N.C.T. foglio 801, mappale 973 di mq. 320;

b) la quota corrispondente a 1/3 della proprietà dell'unità immobiliare TEULADA, loc. S'Olivariu N.C.T. foglio 801, mappale 976 di mq. 90.

L'immobile non è divisibile.

### **9) Disponibilità dell'immobile**

I terreni sono liberi.

### **10) Provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

La situazione dell'immobile non ricade in questa casistica.

### **11) Esistenza di vincoli o oneri**

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

### **12) Diritti demaniali o usi civici**

Il terreno Mapp. 976 è adibito a strada di accesso ai Mappali 973, 974, 975.

### **13) Valore dell'immobile**

#### ***Descrizione del terreno***

L'appezzamento di terreno Mapp. 973 confina lateralmente con il mappale 974 e non è delimitato da alcuna recinzione. Il Mapp. 976 di mq. 90 è adibito a strada di avvezzo ai tre lotti 973, 974, 975.

#### ***Criterio di stima e stima***

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Curatolo – Palladino, *Solo stime*, 2005). L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

Per individuare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata condotta un'indagine diretta presso gli operatori del settore con riferimento a terreni edificabili situati nella zona di caratteristiche (ubicazione, consistenza, qualità e posizione dell'immobile) comparabili simili a quello in esame rilevando quanto segue:

- a) Valore minimo €/mq. 100
- b) Valore massimo €/mq. 130

Si è pertanto assunto come più probabile prezzo di mercato la cifra di 115 €/mq. Per ottenere il valore immobiliare si moltiplica la consistenza (superficie del terreno) per il valore al mq.

a) Valore immobile: Superficie x 115 = mq. 320 x €/mq. 115 = € 36.800

b) Valore immobile: Superficie x 115 = mq. 90 x €/mq. 115 = € 10.350

Il valore di mercato dei terreni stimati in blocco, nello stato in cui si trovano, è:

a) Valore immobile = € 36.800 (trentaseimilaottocento);

b) Valore immobile = € 10.350 (diecimilatrecentocinquanta);

### **Conclusioni**

Si stima che i terreni siti nel Comune di TEULADA:

a) Loc. S'Olivariu terreno distinto al N.C.T.: Foglio 801, Mapp. 973 di mq. 320; b) Loc. S'Olivariu terreno distinto al N.C.T.: Foglio 801, Mapp. 976 di mq. 90 hanno nel complesso un valore attuale commerciale di €47.150 (quarantasettemilacentocinquanta).

\*\*\*\*\*

5) Quota corrispondente a 1/12 della proprietà della seguente unità immobiliare.

Comune di TEULADA Via Cadorna n.17. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. Sez. H, Foglio 3, Mapp. 226, classe 2, cat. A/3, vani 12, Piani PT 1.

**1) Documentazione (art. 567 co 2 c.p.c.); elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica; titoli di proprietà**

1.1 Documentazione (art. 567 co.2 c.p.c.)

Risulta depositata presso il Tribunale Ordinario di Cagliari la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base dei documenti in atti si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili per esteso nel certificato notarile agli atti:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 04-08-2006, reg. gen. N. 33707, reg. part. N. 5855 in favore di "SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'" – SGA" SPA con sede in Napoli CF 05828330638 contro: ;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 12-10-2006, n.gen. 42021, n. part. 28154, notificato il 20-09-2006 in favore di : "SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'" – SGA" SPA con sede in Napoli C.F. 05828330638 contro: ;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 22-03-2007, n.gen. 12170, n. part. 8141, notificato il 01-03-2007 in favore di : "SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'" – SGA" SPA con sede in Napoli C.F. 05828330638 contro: ;

1.3 Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica.

Sono state acquisite le mappe censuarie e le visure catastali che sono state di ausilio alla corretta identificazione del bene.

#### 1.4 Titoli di proprietà

Sulla base della nota di Trascrizione del 11-11-2002 n. gen. 50858 n. part. 40100, l'immobile è stato ricevuto in eredità con atto per causa di morte n. 70/1107 registrato a Cagliari il 02-10-1991 contro: .

#### **2)Descrizione dell'immobile pignorato**

L'immobile pignorato ubicato nel Comune di TEULADA Via Cadorna 17, è distinto al N.C.E.U. alla Sez. H, Foglio 3, Mapp. 226, classe 2, cat. A/3, vani 12, Piani PT 1.

L'immobile è ubicato in zona A2 del Piano Urbanistico Comunale.

Il , non si è presentato sul luogo nella data e nell'orario indicati nella lettera di preavviso di sopralluogo.

Si sono potuti rilevare lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive solo dell'esterno dell'immobile pignorato. Si precisa che si è potuto comunque procedere all'effettuazione completa della stima dell'immobile sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Teulada e dalle planimetrie catastali agli atti.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli ed è costituita al piano terra sei ambienti e bagno e al piano primo da sei camere e corridoio.

L'unità immobiliare confina rispettivamente con le proprietà

L'appartamento ha una superficie calpestabile netta di mq. 202,13, è dotato di un balcone di mq. 8,00, di un cortile di mq. 177 e di un locale di sgombero esterno di mq. 7,5.

#### **3)Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

#### **4)Aggiornamento catastale**

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata, non è pertanto necessario procedere a variazioni per l'aggiornamento del catasto.

#### **5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**

L'immobile, nell'attuale Piano Urbanistico del Comune di Teulada, ricade in zona urbanistica A – Centro storico, sottozona A2.

L'art. 23 delle norme di attuazione del PUC specifica che la sottozona A2 è caratterizzata dalla prevalenza di organismi costruttivi di modesto valore architettonico, che sono in stato di degrado o che sono stati alterati in tempi diversi da successive trasformazioni non coerenti al contesto circostante. Gli interventi ammissibili sono la ristrutturazione edilizia integrale, in conformità alla tipologia esistente. La ristrutturazione urbanistica, le demolizioni e ricostruzioni potranno essere realizzati solo con Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero. Nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, potrà essere sviluppato un Indice di Fabbricabilità Fondiario pari all'indice medio di zona.

#### **6)Conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative**

A seguito delle ricerche effettuate nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Teulada si è rilevato che costruzione è conforme alla concessione edilizia n. 26, pratica n. 890786 rilasciata dal Sindaco del Comune di Teulada al , proprietario dell'immobile, il 16 Marzo 1986 per i lavori di demolizione di una copertura e la costruzione di una stanza al piano primo.

#### **7)Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Esso dovrà vendersi in un unico lotto.

#### **8)Pignoramento pro quota**

L'immobile è pignorato per 1/12 della proprietà. è comproprietario del bene con la madre ed i fratelli a seguito di trascrizione del 11-11-2002 n. gen. 50858 n. part. 40100 dell'atto per causa di morte n. 70/1107 registrato a Cagliari il 02-10-1991 contro: in favore di:

L'immobile non è divisibile.

#### **9)Disponibilità dell'immobile**

L'immobile è abitato dalla famiglia

**10)Provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

La situazione dell'immobile non ricade in questa casistica.

**11)Esistenza di vincoli o oneri**

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

**12)Diritti demaniali o usi civici**

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

**13) Valore dell'immobile**

L'immobile, edificato negli anni 70, di caratteristiche costruttive economiche presenta un modesto livello di rifinitura e si trova esternamente in buon stato di conservazione.

L'immobile esternamente presenta un discreto grado di manutenzione e rifiniture di tipo economico; è dotato di pertinenze esterne quali cortile e locale di sgombero esterno in buono stato di conservazione.

**Consistenza**

La consistenza in metri quadrati di superficie netta del fabbricato, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria conforme al progetto approvato, risulta:

Appartamento PT. (17,80+6,63+26,92+11,25+8,36+16,34+6,8+3)	mq.	97,1
Appartamento P1 (17,80+19,57+11,9+4,18+11,6+23,64+16,34)	mq.	105,03
Sup. accessorie (balcone) :	mq.	8,00
Locale di sgombero esterno	mq.	7,5
Cortile	mq.	177,00

Si applicano dei coefficienti alle varie categorie di spazio per ottenere una superficie convenzionale:

Appartamento PT.e P1: mq. 202,13 x 100%	mq.	202,13
Sup. accessorie (balcone) : mq. 8 x 25%	mq.	2,00
Locale di sgombero esterno: mq. 7,5 x 30%	mq.	2,25
Cortile: mq. 177 x 10%	mq.	17,00

**Totale superficie convenzionale:** Scon v := mq. 223,38

**Criterio di stima e stima**

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Curatolo – Palladino, *Solo stime*, 2005). L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

Per individuare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata condotta un indagine diretta presso gli operatori del settore con riferimento a fabbricati adibiti a civile abitazione situati nella zona di caratteristiche (ubicazione, consistenza, qualità e posizione dell'immobile) comparabili simili a quello in esame rilevando quanto segue:

a)Valore minimo €/mq. 800; b)Valore massimo €/mq. 1000.

Considerando lo stato dell'immobile si è pertanto assunto come più probabile prezzo di mercato la cifra di 900 €/mq. Per ottenere il valore immobiliare si moltiplica la consistenza per il valore al mq.

Valore fabbricato: Superficie conv. x €/mq. 900 = mq. 223,38 x 900 = €201.042

Il valore di mercato dell'immobile stimato in blocco, nello stato in cui si trova, è di € 201.042 (duecentounmilaquarantadue).

**Conclusioni**

Si stima che unità immobiliare sita nel Comune di TEULADA in Via Cadorna 17 distinta al N.C.E.U. Sez. H, Foglio 3, Mapp. 226, classe 2, cat. A/3, vani 12 Piani PT 1 ha un valore attuale commerciale di €201.042 (duecentounmilaquarantadue).

\*\*\*\*\*

6)Quota corrispondente alla metà della proprietà della seguente unità immobiliare.

Comune di TEULADA in Località “Sa Pala de su Forru” nella Via Leonardo da Vinci snc. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. : Sez. H, Foglio 6, Mapp. 270 sub 2, Cat. A/2, classe 6, vani 6, mq.110, Piani S1-T-1.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **1)Documentazione (art. 567 co 2 c.p.c.); elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica; titoli di proprietà**

1.2 Documentazione (art. 567 co.2 c.p.c.)

Risulta depositata presso il Tribunale Ordinario di Cagliari la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base dei documenti in atti si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili per esteso nel certificato notarile agli atti:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 06-03-2006, reg. gen. N. 10263, reg. part. N. 1500 in favore di BANCA INTESA Spa con sede in Milano C.F. 00799960158 contro:
- Trascrizione del 06-03-2006 n. gen. 10264 n. part. 6912 in favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA contro: , a garanzia del mutuo ricevuto in data 27-02-2006 rep.27372;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 04-08-2006, reg. gen. N. 33707, reg. part. N. 5855 in favore di “SOCIETA’ PER LA GESTIONE DI ATTIVITA’” – SGA” SPA con sede in Napoli CF 05828330638 contro: ;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 12-10-2006, n. gen. 42021, n. part. 28154, notificato il 20-09-2006 in favore di : “SOCIETA’ PER LA GESTIONE DI ATTIVITA’” – SGA” SPA con sede in Napoli CF 05828330638 contro: ;

1.3 Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica.

Sono state acquisite le mappe censuarie e le visure catastali che sono state di ausilio alla corretta identificazione del bene.

1.3 Titoli di proprietà

L’immobile è stato acquistato con atto pubblico di compra-vendita ricevuto in data 27-02-2006 rep. 27371/8909 dal dott. Enrico Ricetto notaio in Iglesias, contro la a favore di

#### **2)Descrizione dell’immobile pignorato**

L’immobile pignorato, è ubicato nel Comune di Teulada in località “Sa Pala de su Forru”,in Via Leonardo da Vinci snc, è distinto al N.C.E.U. alla Sez. H, Foglio 6, Mapp. 270, sub 2, Cat. A/2, classe 6, vani 6, mq.110, Piani S1-T-1.

Il Sig. preavvisato con RAR n. 128097433048, non si è presentato sul luogo nella data e nell’orario indicati nella lettera di preavviso di sopralluogo.

Si sono potuti rilevare pertanto lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive solo dell’esterno dell’immobile pignorato. I dati posseduti rilevati presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Teulada e le planimetrie catastali agli atti hanno consentito comunque di procedere all’effettuazione completa della stima dell’immobile.

L’immobile è stato edificato a seguito di regolare concessione edilizia n. 71 rilasciata dal Sindaco del Comune di Teulada il 10 Dicembre 2002 alla .

L’appartamento è parte integrante di un blocco di fabbricato quadrifamiliare interno alla lottizzazione.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo. Il piano seminterrato è costituito da due ambienti adibiti rispettivamente a garage e cantina; il piano terra è costituito da pranzo/soggiorno, cucina lavandria, bagno e disimpegno; il piano primo è costituito da due camere, bagno e disimpegno.

Il lotto su cui sorge l'immobile ha una superficie totale di 94,82 mq. L'immobile ha una superficie coperta di mq. 47,41 è dotato inoltre di una veranda coperta di mq. 6,30 e di un cortile che si sviluppa posteriormente e frontalmente al fabbricato di mq. 47,41.

L'appartamento ha una superficie utile calpestabile netta di mq. 59,86.

### **3) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene

### **4) Aggiornamento catastale**

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastrata, non è pertanto necessario procedere a variazioni per l'aggiornamento del catasto.

### **5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**

Nell'attuale Piano Urbanistico del Comunale di Teulada l'immobile ricade in zona urbanistica C. Sottozona C2.

La ZONA C - Espansione residenziale: Individua le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale. Gli interventi ammissibili nelle zone omogenee C, secondo l'art. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO - DISPOSIZIONI PER LE ZONE OMOGENEE "B-C-D-E-F-G", prevedono interventi con formazione ed approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, salvo i casi previsti per le strutture alberghiere al punto h dell'Art. 10Bis della L.R. 45/89. L'art. 9- LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA specifica che chi intenda utilizzare a scopo edilizio i terreni ricadenti in Zona C deve presentare un piano di lottizzazione redatto da un tecnico abilitato.

### **6) Conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative**

La costruzione è conforme alla concessione edilizia n. n. 71 rilasciata dal Sindaco del Comune di Teulada il 10 Dicembre 2002 alla Ditta \_\_\_\_\_, per la costruzione di quattro unità abitative all'interno del piano di lottizzazione convenzionata in Loc. "Sa Pala de Su Forru".

### **7) Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Esso dovrà vendersi in un unico lotto.

### **8) Pignoramento pro quota**

L'immobile è pignorato per  $\frac{1}{2}$  della proprietà.

L'immobile è stato acquistato con atto pubblico di compra-vendita ricevuto in data 27-02-2006 rep. 27371/8909 dal dott. notaio in Iglesias, contro la \_\_\_\_\_, trascrizione del 06-03-2006, n. gen. 10262 n.part. 6911.

L'immobile non è divisibile.

### **9) Disponibilità dell'immobile**

L'immobile è abitato dalla famiglia dei proprietari Sig.

### **10) Provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

La situazione dell'immobile non ricade in questa casistica

### **11) Esistenza di vincoli o oneri**

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

### **12) Diritti demaniali o usi civici**

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

### **13) Valore dell'immobile**

L'immobile, di recente fattura, presenta un buon livello di rifinitura e si trova in buon stato di conservazione.

La distribuzione interna dei locali è funzionale e ben strutturata; l'immobile è dotato di rifiniture edili e impiantistiche di ottimo livello ed è dotato di pertinenze di discreto valore quali veranda e cortile.

### Consistenza

La consistenza in metri quadrati di superficie netta dell'immobile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale conforme al progetto approvato, risulta:

Abitazione PT: ( 14,93+1,25+3,75+9,53)	mq.	29,46
Abitazione P1: (10,39+4,25+1,69+14,13)	mq.	30,40
Cantina e garage : (15,03+20,51)	mq.	35,54
Sup. accessorie (verande) :	mq.	6,30
Cortile:	mq.	47,41

Si applicano dei coefficienti alle varie categorie di spazio per ottenere una superficie convenzionale:

Si applicano dei coefficienti di omogeneizzazione alle varie categorie di spazio per ottenere una superficie convenzionale:

Abitazione PT + P1: mq. 59,86 x 100%	mq.	59,86
Cantina e garage: 35,54 x 30%	mq.	10,66
Sup. accessorie (veranda): 6,30 x 40%	mq.	2,52
Cortile: 47,41 x 10%	mq.	4,41

Totale superficie convenzionale: Scon v . = mq. 77,45

### Criterio di stima e stima

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Curatolo – Palladino, *Solo stime*, 2005). L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

Per individuare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata condotta un'indagine diretta presso gli operatori del settore con riferimento a fabbricati adibiti a civile abitazione situati nella zona di caratteristiche (ubicazione, consistenza, qualità e posizione dell'immobile) comparabili simili a quello in esame rilevando quanto segue:

a) Valore minimo €/mq. 1000; b) Valore massimo €/mq. 1400

Considerando lo stato dell'immobile si è pertanto assunto come più probabile prezzo di mercato la cifra di 1300 €/mq. Per ottenere il valore immobiliare si moltiplica la consistenza per il valore al mq.

Valore fabbricato: Superficie conv. x €/mq. 1300 = mq. 77,45 x 1300 = €100.685.

Il valore di mercato dell'immobile stimato in blocco, nello stato in cui si trova, è di € 100.685 (centomilaseicentottantacinque).

### Conclusioni

Si stima che l'unità immobiliare sita nel Comune di TEULADA in Località "Sa Pala Su Forru" nella Via Leonardo da Vinci snc distinta al N.C.E.U. : Sez. H, Foglio 6, Mapp. 270 sub 2, Cat. A/2, classe 6, vani 6, mq.110, Piani S1-T-1 ha un valore attuale commerciale di € 100.685 (centomilaseicentottantacinque).

\*\*\*\*\*

D) nato a , residente

8) Quota corrispondente a 1/6 della proprietà della seguente unità immobiliare.

Abitazione di tipo popolare in Comune di Teulada, Via Regina Margherita n.16, distinta al N.C.E.U. alla Sez. H , Foglio 4, Mapp. 1094, Cat. A/4, classe 2 ,vani 5, mq. 90, piano terra.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **1) Documentazione (art. 567 co 2 c.p.c.); elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica; titoli di proprietà**

#### 1.1 Documentazione (art. 567 co.2 c.p.c.)

Risulta depositata presso il Tribunale Ordinario di Cagliari la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

#### 1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base dei documenti in atti si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili per esteso nel certificato notarile agli atti:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 24-10-2006, reg. gen. N. 4370 reg. part. N. 7530 in favore di “SOCIETA’ PER LA GESTIONE DI ATTIVITA’” – SGA” SPA con sede in Napoli CF 05828330638 contro: ;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 12-10-2006, n.gen. 42021, n. part. 28154, notificato il 20-09-2006 in favore di : “SOCIETA’ PER LA GESTIONE DI ATTIVITA’” – SGA” Spa con sede in Napoli CF 05828330638 contro: .

#### 1.3 Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica.

Sono state acquisite le mappe censuarie e le visure catastali che sono state di ausilio alla corretta identificazione del bene.

#### 1.4 Titoli di proprietà

L’immobile fu acquistato dal con atto pubblico di compravendita n. 1578 del 06-12-1948 del Dott. Arturo Saba notaio in Cagliari con nota di trascrizione del 28-12-1948 n. gen. 9139 n. part. 8625, avente per oggetto la piena proprietà dell’unità immobiliare costituita da fabbricato di un vano e cortile, con diritto alla corte comune distinto al mappale 145, censito al catasto fabbricati alla Sez. H foglio 4 mappale 146/b.

Con l’attivazione del NCEU (01-01-1962), il fabbricato censito al cessato catasto fabbricati con il mappale 146/b veniva identificato con i seguenti dati catastali: Sez. H foglio 4 mappale 352 Categ. A/6 Classe 1 vani 1 Via Regina Margherita 14.

Con denuncia di variazione dell’UTE n. 2739 del 28-06-2001 (prot. 263997) per costituzione, il fabbricato riedificato sul mappale 352 del foglio H/4, veniva censito con i seguenti dati catastali: Sezione Urbana H , Foglio 4, Mapp. 1094, cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani.

Con nota di trascrizione del 15-05-2002, n. gen.18690 n. part. 14970, l’immobile è stato ricevuto in eredità con atto per causa di morte n. 26/93 registrato a Cagliari il 26-07-2001, contro:

### **2) Descrizione dell’immobile pignorato**

L’immobile sito nel Comune di Teulada Via Regina Margherita, con ingresso al n.16, è distinto al N.C.E.U. alla Sezione Urbana H , Foglio 4, Mapp. 1094, cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani.

Il Sig. \*\*\*\*\*, preavvisato con RAR n. 128097433059, non si è presentato sul luogo nella data e nell’orario indicati nella lettera di preavviso di sopralluogo.

Si sono potuti rilevare pertanto lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive solo dell’esterno dell’immobile pignorato. Si precisa che si è potuto comunque procedere all’effettuazione completa della stima dell’immobile sulla base della documentazione acquisita presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Teulada e dalle planimetrie catastali agli atti.

L’unità immobiliare si sviluppa su un livello ed è costituito da quattro camere, bagno e locale di sgombero. L’immobile di modesta fattura presenta caratteristiche costruttive di fattura economico popolare. Confina con proprietà

Ha una superficie calpestabile netta di mq 52,80.

### **3) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

I dati indicati nel pignoramento consentono l’individuazione del bene.

#### **4)Aggiornamento catastale**

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata, non è pertanto necessario procedere a variazioni per l'aggiornamento del catasto.

#### **5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**

L'immobile, nell'attuale Piano Urbanistico del Comune di Teulada, ricade in zona urbanistica A – Centro storico, sottozona A1.

L'art. 20 delle norme di attuazione del PUC specifica che la sottozona A1 individua l'area centrale ove prevalgono gli organismi costruttivi di rilevanza ambientale con impianto distributivo ancora funzionale e con particolare influenza nella definizione dell'ambiente urbano al contorno. Gli interventi ammissibili sono la ristrutturazione edilizia integrale, in conformità alla tipologia esistente. La ristrutturazione edilizia ed urbanistica nonché le nuove costruzioni potranno essere realizzati solo in presenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero e sotto il controllo dell'Amministrazione Comunale. Nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, potrà essere sviluppato un Indice di Fabbricabilità Fondiario pari all'indice medio di zona.

#### **6)Conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative**

L'immobile si trova in centro storico in zona urbanistica A1. La sua costruzione è palesemente antecedente al 01/09/1967. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Teulada risulta una licenza per la esecuzione di lavori di ricostruzione di un muro e pavimentazione di una stanza rilasciata dal Sindaco del Comune di Teulada il 15/09/1967 .

#### **7)Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Esso dovrà vendersi in un unico lotto.

#### **8)Pignoramento pro quota**

L'immobile è pignorato per 1/6 della proprietà. Il \_\_\_\_\_ è comproprietario del bene con i fratelli a seguito di trascrizione del 15-05-2002, n. gen.18690 n. part. 14970, dell'atto per causa di morte n. 26/93 registrato a Cagliari il 26-07-2001, contro:

avente per oggetto la quota corrispondente a 3/18 della proprietà dell'immobile pignorato.

L'immobile non è divisibile.

#### **9)Disponibilità dell'immobile**

L'immobile è abitato dalla

#### **0)Provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

La situazione dell'immobile non ricade in questa casistica

#### **11)Esistenza di vincoli o oneri**

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

#### **12)Diritti demaniali o usi civici**

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

#### **13) Valore dell'immobile**

L'immobile, edificato precedentemente al 1967 presenta rifiniture di tipo economico popolare.

Si accede all'immobile tramite una corte comune ed il fabbricato è dotato di un cortile di pertinenza.

#### **Consistenza**

La consistenza in metri quadrati di superficie netta del fabbricato, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale risulta:

Abitazione: (15,20+12,00+12,00+9,60+4,00)	mq. 52,80
Sup. accessorie (sgombero) : (10,40)	mq. 10,40
Cortile	mq. 53,40

Si applicano dei coefficienti di omogeneizzazione alle varie categorie di spazio per ottenere una superficie convenzionale:

Abitazione : mq. 52,80 x 100%	mq.	52,80
Sup. accessorie (sgombero): 10,40 x 40%	mq.	4,16
Cortile: 53,40 x 10%	mq.	5,34

Totale superficie convenzionale: Scon v .:= mq. 62,30

#### Criteria di stima e stima

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Curatolo – Palladino, *Solo stime*, 2005). L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

Per individuare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata condotta un'indagine diretta presso gli operatori del settore con riferimento a fabbricati adibiti a civile abitazione situati nella zona di caratteristiche (ubicazione, consistenza, qualità e posizione dell'immobile) comparabili simili a quello in esame rilevando quanto segue:

a) Valore minimo €/mq. 750; b) Valore massimo €/mq. 950.

Considerando lo stato dell'immobile si è pertanto assunto come più probabile prezzo di mercato la cifra di 850 €/mq. Valore fabbricato: Superficie conv. x €/mq. 850 = mq. 62,30 x 850 = €52.955.

Il valore di mercato dell'immobile stimato in blocco, nello stato in cui si trova, è di €52.955. (cinquantaduemilanovecentocinquantacinque).

#### Conclusioni

Si stima che l'immobile sito nel Comune di Teulada, in Via Regina Margherita n.16, distinto al N.C.E.U. alla Sezione Urbana H, Foglio 4, Mapp. 1094, cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, ha un valore attuale commerciale di di €52.955 (cinquantaduemilanovecentocinquantacinque).

\*\*\*\*\*

TABELLA SCHEMATICA DEI BENI IMMOBILI STIMATI

IMMOBILE PIGNORATO	QUOTA	VALORE STIMATO	QUOTA IN VENDITA
Comune di TEULADA. Località "Sa Pala de Su Forru". Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. : Sez. H, Foglio 6, Mapp. 200, cat. A/2, classe 6, vani catastali 8, mq. 170. Piani S1, T, 1.	½ proprietà  ½ proprietà	€192.762	€192.762
Comune di DOMUS DE MARIA. Via Monte Santo n. 5. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. : Sez. B, Foglio 8, Mapp. 212, Cat. A/6, classe 2, vani catastali 8, piano terra. Cortile distinto al N.C.T. foglio 208, Mapp. 213, mq. 45.	1/15 della proprietà	€159.876	€10.658
Comune di TEULADA Lotto di mq. 320 in Loc. "S'Olivariu" distinto al N.C.T. al Foglio 801, Mapp. 973	Piena proprietà	€ 36.800	€ 36.800
Comune di TEULADA Terreno, Loc. S'Olivariu distinto al N.C.T. al Foglio 801, Mapp. 976 di mq. 90	1/3 proprietà	€ 10.350	€3.450
Comune di TEULADA Via Cadorna 17. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. Sez. H, Foglio 3, Mapp. 226, classe 2, cat. A/3, vani 12 Piani PT 1.	1/12 proprietà	€ 201.042	€16.753
Comune di TEULADA Località "Sa Pala de Su Forru", nella Via Leonardo da Vinci snc. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. alla Sez. H, Foglio 6, Mapp. 270 sub 2, Cat. A/2, classe 6, vani 6, mq. 110, Piani S1-T-1.	½ proprietà	€100.685	€50.342
Comune di TEULADA Via Regina Margherita n.16. Abitazione di tipo popolare di mq. 90 distinta al N.C.E.U. alla Sez. H, Foglio 4, Mapp. 1094, Cat. A/4, classe 2 vani 5. Piano terra.	1/6 proprietà	€52.955	€8.825

Cagliari, li 14/01/2008

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Dott. Ing. Gabriella Mariani