

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura esecutiva N° 38/09

Promossa da

BANCA CARIGE S.p.A.

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO N. 1 - 2

Foglio 44 mapp.li 2293 sub 1 – sub 2

Il Giudice
Dott. Alessandro Di Giacomo

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Giovanni Paolo LANGIU)

Il sottoscritto Geom. Giovanni Paolo LANGIU con studio in Olbia corso Umberto I n° 46, in data 08/11/2011 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione ha posto verbale di udienza, sottoponendo i seguenti quesiti:

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato **pro quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene".*

QUESITO DUE - "Descrizione del bene"

*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.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"

*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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:*

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto

- deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile **non** risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinata disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

QUESITO SETTE - “Divisione in lotti”

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO OTTO – “Divisibilità in natura”

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO NOVE – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se 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 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 giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle “Disposizioni generali”; dica se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

QUESITO DIECI – “Regime vincolistico”

*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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;*

QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”

***Determini il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e 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 e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - “Identificazione del bene”

***Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato **pro quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di “quota di bene”.*

Esame dei documenti

Sulla base delle verifiche effettuate, alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- nota di trascrizione n. 54 del 12/05/2008;
- certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C., modificato dall'art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302;
- atto di pignoramento immobiliare del 05/04/2008;

- visure storiche degli immobili oggetto di pignoramento;
- avviso ai comproprietari ex art. 599 C.P.C. e 180 Att. C.P.C.
- ispezione ipotecaria del 03/06/2008

la documentazione allegata agli atti risultava incompleta e non aggiornata al fine della precisa individuazione dei beni pignorati.

Osservazioni:

la documentazione è stata completata e aggiornata con i seguenti documenti:

- planimetrie degli immobili;
- visura ipotecaria aggiornata;
- visure catastali aggiornate;
- elaborato planimetrico aggiornato.

contestualmente si è provveduto a comunicare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore e il creditore procedente dell'incarico ricevuto dal Giudice, della data di inizio delle operazioni peritali proponendo alle parti i giorni del sopralluogo e le visite agli immobili pignorati.

Il primo sopralluogo è avvenuto in data 30/05/2012, come da verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla presente, sono altresì succeduti ulteriori sopralluoghi in data: 11/06/2012, 27/06/2012, 29/09/2012, 29/07/2012, 12/09/2012.

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

***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.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

IMMOBILE SITO IN CALANGIANUS**Via Padre Bonaventura – Via Arborea**

Le operazioni effettuate hanno riguardato un'accurata ispezione interna ed esterna del fabbricato pignorato, nonché l'esecuzione di misure e il rilievo fotografico dei singoli ambienti.

Durante il sopralluogo è stato possibile rilevare informazioni relative all'ubicazione ai confini e alle caratteristiche costruttive del bene.

Ubicato nel centro urbano del comune di Calangianus (OT), tra la Via Bonaventura e Via Eleonora d'Arborea, la proprietà di cui trattasi risulta essere costituita da un piano terra non ultimato, in corso di finitura ed un piano terra adibito a residenza.

Come preaccennato è situato nel centro di Calangianus ben collegato a tutti i servizi e ai locali commerciali quali appunto, farmacia, market, banche ecc.

Identificazione catastale: foglio 44 particella 2293 sub 1-2 ex foglio 44 particelle – 511 – 512.

Particella 2293 sub. 1

In corso di costruzione

Particella 2293 sub. 2

è composta da 7,5 vani catastali, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, rendita € 619,75.

L'unità immobiliare è composta da un disimpegno, soggiorno, cucina pranzo con piccola terrazza, tre camere da letto e due bagni, dei quali uno compreso di antibagno. Il fabbricato confina, a nord con Via E. d'Arborea, il lato est come il lato sud è confinante con Via Padre Bonaventura, a ovest risulta confinante con altra proprietà.

Vista satellitare e individuazione dell'immobile

*Caratteristiche strutturali del bene.*Residenza

Strutturalmente la costruzione è informata a grande semplicità, con struttura portante in blocchi di cls presso vibrati e pilastri in cemento armato. I solai sono del tipo misto di cemento armato e laterizio per strutture piane, costituiti da pignatte interposte fra travetti paralleli prefabbricati con struttura a traliccio, compresa la soletta superiore di 4 cm in conglomerato cementizio.

Le partizioni interne sono costituite da laterizi forati cm 8x15x30, gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile liscio e tinteggiato con idropittura commerciale di colore bianco.

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle di gres ceramico. I rivestimenti dei bagni, degli ambienti di servizio e della cucina sono stati realizzati con mattonelle in ceramica smaltata.

Gli apparecchi sanitari dei servizi igienici sono in vetrochina smaltata e la rubinetteria in acciaio cromato; gli infissi ed il portone d'ingresso sono in legno del tipo commerciale. Le porte interne sono in legno tamburato.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è buono.

Cantina

Come anzidetto per l'unità adibita a residenza, anche la struttura portante del piano seminterrato è informata a grande semplicità, costituita da muratura portante in blocchi di cls presso vibrati e pilastri in cemento armato. I solai sono del tipo misto di cemento armato e laterizio per strutture piane, formati da pignatte interposte fra travetti paralleli prefabbricati con struttura a traliccio, compresa la soletta superiore di 4 cm in conglomerato cementizio.

La cantina sviluppata su un unico ambiente risulta ad oggi in corso di costruzione (struttura al rustico), priva di pavimenti e intonaci, è presente un semplicissimo impianto elettrico formato da lampade e tubazioni fuori traccia.

Alla cantina visi accede da una rampa di scale interne.

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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 erranei 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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono parzialmente a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi. Il sottoscritto CTU ha provveduto pertanto ad acquisire tutte le informazioni necessarie atte a consentire una perfetta individuazione

STORIA IPOTECARIA

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] per ragioni
pari a ½

[REDACTED]
[REDACTED] per ragioni pari a ½

STORIA

- I soprascritti, [REDACTED]
[REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni,
divennero comproprietari, per ragioni pari a ½ ciascuno, degli
immobili posti nel comune di Calangianus, **locale al piano terra
allo stato rustico** del quale esistono solo i muri perimetrali,
distinto all'NCEU di Sassari al foglio 44 mappale 2293 sub 1 e
alloggio al piano primo composto da soggiorno, sala pranzo,
cucina ingresso, corridoio, tre camere e due bagni, distinto
all'NCEU di Sassari al foglio 44 mappale 2293 sub 2, in forza di
atto di compravendita avvenuto in data 13.05.2003, con numero
di repertorio 49795, Rogante Notaio Papaccio (Tempio P.),
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in
data 16.05.2003 ai nn. 6054/4460, dai sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a Calangianus il 13.03.1956, [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED]

Atto correttamente volturato in catasto.

Nel soprascritto atto, viene precisato quanto segue:

- Prezzo euro 100.000,00 interamente quietanzato

-Che l'immobile è stato iniziato anteriormente al 1967 e che in data 19.12.1977 è stata rilasciata concessione edilizia numero 139

- I sig.ri, [REDACTED] divennero comproprietari, per ragioni pari a 1/3 ciascuno, di nuda proprietà, degli immobili posti nel comune di Calangianus, fabbricato composto di quattro vani e un magazzinetto a piano terra distinti all'NCEU di Sassari al foglio 44 mappali 510 sub 2 - 511 - 512 sub 1 e 2 in forza di atto di donazione avvenuto in data 16.03.1978, con numero di repertorio 17544, Rogante Notaio Campus Francesco M. (Olbia), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 06.04.1976 ai nn. 923/1061, dai sig. [REDACTED]

Nel soprascritto atto, viene precisato quanto segue:

- *Che i soprascritti Inzaina Langiu Paolo e la sig.ra Sanna Luciano Domenica si riservano l'usufrutto generale a loro favore vita natural durante*

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, dal 16.05.2003 a tutto il 17.07.2013 risulta quanto segue:

- *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario avvenuta in data 11.06.2003 con numero di repertorio 50115, rogante Notaio Papaccio (Tempio P.) per capitale di Euro 83.500,00 totale Euro 167.000,00 tasso annuo 4,5% per la durata di 15 anni iscritta presso la conservatoria dei RR.II di Tempio Pausania in data 13.06.2003 ai nn.7230/912 a favore della BANCA CIS S.P.A. con sede in Cagliari, contro i sig. [REDACTED], per ragioni*

pari ½ ciascuno sugli immobili, all'NCEU di Sassari foglio 44 mappale 2293 sub 1 e 2

- **Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data 18.04.2007 con numero di repertorio 66 rogante Tribunale (Tempio P.), per capitale di Euro 248.020,20 totale 350.000,00 iscritta presso la conservatoria dei RR.II di Tempio Pausania in data 03.07.2007 ai nn. 8432/1594 a favore della BANCA CARIGE SPA Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova **contro** la sig.ra [REDACTED] **per ragioni pari 1/2** su vari immobili, tra cui appartamenti all'NCEU di Sassari foglio 44 mappale 2293 sub 1 e 2

- **Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data 28.11.2007 con numero di repertorio 1295 rogante Tribunale (Sassari), per capitale di Euro 340.766,35 totale 400.000,00 iscritta presso la conservatoria dei RR.II di Tempio Pausania in data 01.04.2008 ai nn. 3810/592 a favore della INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino **contro** la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] **oni pari 1/2** su vari immobili, tra cui appartamenti all'NCEU di Sassari foglio 44 mappale 2293 sub 1 e 2

- **Pignoramento immobiliare** notificato in data 04.04.2008, rogante, Ufficiale Giudiziario (Tempio P.) con numero di repertorio 163 richiedente Avv. ATTILIO CHIRICO, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Tempio Pausania in data 12.05.2008 ai nn. 5331/3550 a favore della BANCA CARIGE SPA Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova **contro** la sig.ra [REDACTED] **per**

ragioni pari 1/2 su vari immobili, tra cui appartamenti all'NCEU di Sassari foglio 44 mappale 2293 sub 1 e 2

- **Pignoramento immobiliare** notificato in data 18.06.2008, rogante, Ufficiale Giudiziario (Tempio P.) con numero di repertorio 299 richiedente Avv. VANESSA PORQUEDDU, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Tempio Pausania in data 05.08.2008 ai nn. 9034/5998 a favore della BANCA DI SASSARI SPA con sede in Sassari contro la sig.ra [REDACTED]

per ragioni pari 1/2 su vari immobili, tra cui appartamenti all'NCEU di Sassari foglio 44 mappale 2293 sub 1 e 2

- **Pignoramento immobiliare** notificato in data 15.09.2008, rogante, Ufficiale Giudiziario (Tempio P.) con numero di repertorio 401 richiedente Avv. GIANFRANCO MULAS, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Tempio Pausania in data 22.10.2008 ai nn. 12021/7836 a favore della INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino contro la sig.ra [REDACTED]

per ragioni pari 1/2 su vari immobili, tra cui appartamenti all'NCEU di Sassari foglio 44 mappale 2293 sub 1 e 2

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

*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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:*

- *qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;*
- *quando invece l'immobile **non** risulti inserito **in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILI

Nel Comune di Calangianus, via Padre Bonaventura, snc:

- **Fabbricato in corso di costruzione**, posto al piano T, distinto all'NCEU di Sassari al foglio 44 mappale 2293 sub 1 **planimetria non presente in catasto**, è evidente solamente nell'elaborato planimetrico;
- **Appartamento**, posto al piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, distinto all'NCEU di Sassari al foglio 44 mappale 2293 sub 2, vedasi *planimetria allegata*;

vano scala, mappale 2293 sub 3 Bene Comune non censibile ai sub 1 e 2

Correttamente intestati in visura catastale.

Il soprascritto immobile è edificato su area distinta all'NCT di Sassari foglio 44 mappale 2293 Ente Urbano di ha 00.01.33 come da tipo mappale numero 3026 del 1996

Il mappale 2293, Ente Urbano di ha 00.01.33 deriva dalla soppressione dei seguenti mappali:

- 510 di ha 00.00.49
- 511 di ha 00.00.30
- 512/a di ha 00.00.54 ex 512 di ha 00.00.63 immobile demolito e unito al 2293

Si fa presente quanto segue:

- Che nel Tipo Mappale è indicato che i terreni 510 – 511 – 512 sono all'urbano partite 534 e 781
- Che nei certificati ipotecari viene indicato che i mappali 2293 sub 1 e 2 derivano dai fabbricati all'urbano mappali 510 sub 2 – 511 e 512 sub 1-2

Da un aggiornamento catastale, in realtà i fabbricati 510 sub 2 511 e 512 sub 1-2 non sono ancora demoliti (vedasi visure catastali e planimetrie aggiornate, intestate ai venditori Inzaina)

Per verificare se effettivamente trattasi di mappale doppiato è necessario verificare le B.S. in catasto e presentare istanza per l'eliminazione del mappale doppiato

QUESITO CINQUE – “ Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

l'immobile oggetto di pignoramento, risulta inserito nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Calangianus in Zona “A” centro Storico.

QUESITO SEI – “ Conformità alla normativa – sanabilità”

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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Al fine di rispondere al presente quesito, il sottoscritto CTU ha effettuato l'accesso agli atti depositati presso l'archivio comunale.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale di Calangianus, è scaturito che il bene in oggetto è stato edificato anteriormente al 1967 e che in data 19.12.1977 è stata rilasciata concessione edilizia numero 139 del 19/12/1977

su istanza del 17/06/1977 prot. n° 3251 a nome [REDACTED]

[REDACTED] qualità di proprietari

Tale concessione prevedeva la ristrutturazione e risanamento igienico di una casa bifamiliare.

Allo stato attuale, l'immobile risulta conforme a quanto autorizzato e quindi alla normativa.

QUESITO SETTE - "Divisione in lotti"

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile può essere venduto in due distinti lotti essendo gli stessi progettati e concepiti come diversi organismi architettonici.

QUESITO OTTO - "Divisibilità in natura"

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile in oggetto è stato pignorato per ragioni pari ad $\frac{1}{2}$ alla Sig.ra [REDACTED]

QUESITO NOVE - "Stato del bene"

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se 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 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 giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle "Disposizioni generali"; dica se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);*

Al momento del sopralluogo, il bene pignorato è occupato e nella piena disponibilità della famiglia [REDACTED] (esecutata per la propria quota di $\frac{1}{2}$);

QUESITO DIECI – “Regime vincolistico”

*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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;*

Non esiste alcuno dei vincoli e/o oneri gravanti sul bene pignorato.

QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”

***Determini il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e 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 e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico per comparazione con il valore di mercato di beni di analoghe caratteristiche ubicati nella stessa zona.

In particolare si è condotta un'indagine di mercato, presso agenzie immobiliari ed imprese costruttrici, sui prezzi di vendita per metro quadro commerciale, determinando in seguito il deprezzamento tramite coefficienti riduttivi che tengano conto di fattori quali:

Appartamento

- per zona completamente infrastrutturata	1.00
- per caratteristiche tecniche e funzionali	0.96
- per stato di conservazione e manutenzione	0.96
- per vetustà fisica dell'immobile	0.90

Dall'indagine conoscitiva svolta, è risultato che il valore medio di mercato, per fabbricati esistenti simili a quello oggetto della presente relazione di stima, è pari ad €/mq 1000,00.

Pertanto il valore commerciale per mq risulta:

$$€ 1.150,00 \times 1.00 \times 0.96 \times 0.96 \times 0.90 = €/mq 953,85 \text{ arrotondato } €/mq 950,00$$

LOTTO N. 1

Appartamento Via Padre Bonaventura – Via Eleonora d'Arborea

Appartamento, posto al piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, distinto all'NCEU di Sassari al foglio 44 mappale 2293 sub 2, superficie commerciale di mq 119,50, così calcolata:

Piano primo

- unità immobiliare adibita a residenza in buono stato di conservazione, pari al 100% della superficie reale

$$\text{mq } 119,00 \times 1,00 = \text{mq } 119,00;$$

- veranda parzialmente coperta pari al 20% della superficie reale

$$\text{mq } 2,50 \times 0,20 = \text{mq } 0,50;$$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

$$= \text{mq } 119,50;$$

VALORE FINALE DI STIMA :

$$\text{mq } 119,50 \times \text{€}/\text{mq } 953,00$$

$$= \text{€ } 113.883,50$$

(DICONSI EURO centotrediciottocentottantatre /50)

LOTTO N. 2

Cantina Via Padre Bonaventura – Via Eleonora d'Arborea

- **Fabbricato in corso di costruzione**, posto al piano T, distinto all'NCEU di Sassari al foglio 44 mappale 2293 sub 1;

Piano terra

Cantina

- | | |
|---|------|
| - per zona completamente infrastrutturata | 1.00 |
| - per caratteristiche tecniche e funzionali | 0.80 |
| - per stato di conservazione e manutenzione | 0.75 |
| - per vetustà fisica dell'immobile | 0.75 |

Dall'indagine conoscitiva svolta, è risultato che il valore medio di mercato, per fabbricati esistenti simili a quello oggetto della presente relazione di stima, è pari ad €/mq 650,00.

Pertanto il valore commerciale per mq risulta:

$$€ 650,00 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.75 \times 0.75 = €/mq 292,50 \text{ arrotondato } €/mq 290,00$$

- unità immobiliare in corso di costruzione (al rustico) della superficie reale mq 119.00.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 119,00;

VALORE FINALE DI STIMA :

$$\text{mq } 119,00 \times €/mq \text{ } 290,00 = € \text{ } 34 \text{ } 510,00$$

(DICONSI EURO trentaquattromilacinquecentodieci/00)

Il sottoscritto C. T. U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

ALLEGATI:

1. visura storica dell'immobile, foglio 44 particella 2293 sub. 1;
2. visura storica dell'immobile, foglio 44 particella 2293 sub. 2;
3. elaborato planimetrico;
4. planimetria catastale pianta piano primo;
5. documentazione fotografica;
6. concessione edilizia;