

Geom. Vincenzo Capece -

Tel. 079.671265

e-mail: studiocapece@gmail.com; pec: vincenzo.capece@geopec.it

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione



RELAZIONE DI STIMA

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDURA ES. N. 125/2013 + 140/2023 DI R.G.E. (riunite)

promossa da

contro:

Sommario

PROCEDURA N. 125/2013 + 140/2023 DI R.G.E.(riunite).....	1
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	3
QUESITO UNO - “Identificazione del bene”	3
QUESITO DUE – “Descrizione del bene”	4
Piano terra:	10
Piano Primo (parte ultimata) – REALIZZATO ABUSIVAMENTE.....	11
Piano Primo (in corso di costruzione) – REALIZZATO ABUSIVAMENTE:	12
QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”	12
QUESITO QUATTRO – “ Accatastamento”	12
QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”	13
QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”	14
QUESITO SETTE – “Censo, livello o uso civico”	14
Il bene pignorato non è gravato da nessun peso.....	14
QUESITO OTTO – “Spese di gestione e manutenzione”	15
Non essendo stato costituito il Condominio, per il bene pignorato non esistono spese fisse di gestione o manutenzione.	15
QUESITO NOVE – “Divisione in lotti”	15
QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”	15
QUESITO UNDICI – “Stato del bene”	16
QUESITO DODICI – “Occupazione del bene”	16
QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”	16
QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”	17
1-APPARTAMENTO CON CORTE E LOCALE DI SGOMBERO.....	17
2-APPARTAMENTO (ABUSIVO)	18
3-APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE (ABUSIVO)	18
DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE	18
FORMAZIONE DEI LOTTI, CON CONFINI E DATI CATASTALI:	19
PRIMO LOTTO:.....	19
SECONDO LOTTO:.....	20
TERZO LOTTO:.....	21
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	22

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Al sottoscritto Capece Vincenzo, geometra libero professionista con studio in Tempio Pausania, dopo aver prestato giuramento in qualità di esperto nella Procedura esecutiva in oggetto, sono stati sottoposti i quesiti di seguito elencati, così come riportato nel verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verificai, 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 ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; 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 che egli ritenga 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;

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti

- visure storiche catastali;
- certificato ipotecario speciale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- originale atto di precetto;
- originale della nota di trascrizione del pignoramento (PER L'INTERO BENE);
- procure e scritture private autenticate comprovante il titolo ad agire;
- atti e contratto di mutuo

Sono state acquisite, attraverso il sistema telematico, l'estratto di mappa aggiornato e le visure storiche dell'immobile, indispensabili per la corretta identificazione del bene.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/12/1994 - Registro Particolare 5269 Registro Generale 7495
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18139 del 21/11/1994
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in LURAS(SS)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/1999 - Registro Particolare 7439 Registro Generale 10598
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36847 del 09/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LURAS(SS)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2000 - Registro Particolare 956 Registro Generale 6293
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 39467 del 01/08/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in LURAS(SS)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2001 - Registro Particolare 604 Registro Generale 896

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41089 del 25/01/2001

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in LURAS(SS)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2004 - Registro Particolare 9123 Registro Generale 13618
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 56035/18660 del 30/11/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in LURAS(SS)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2013 - Registro Particolare 2922 Registro Generale 3966
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 179 del 09/04/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LURAS(SS)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2020 - Registro Particolare 669 Registro Generale 4926
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 39467/2000 del 01/08/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in LURAS(SS)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2023 - Registro Particolare 10458 Registro Generale 14210
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1223 del
03/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LURAS(SS)

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

descrive, 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 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;

L'immobile oggetto del pignoramento è un fabbricato plurifamiliare ubicato in:

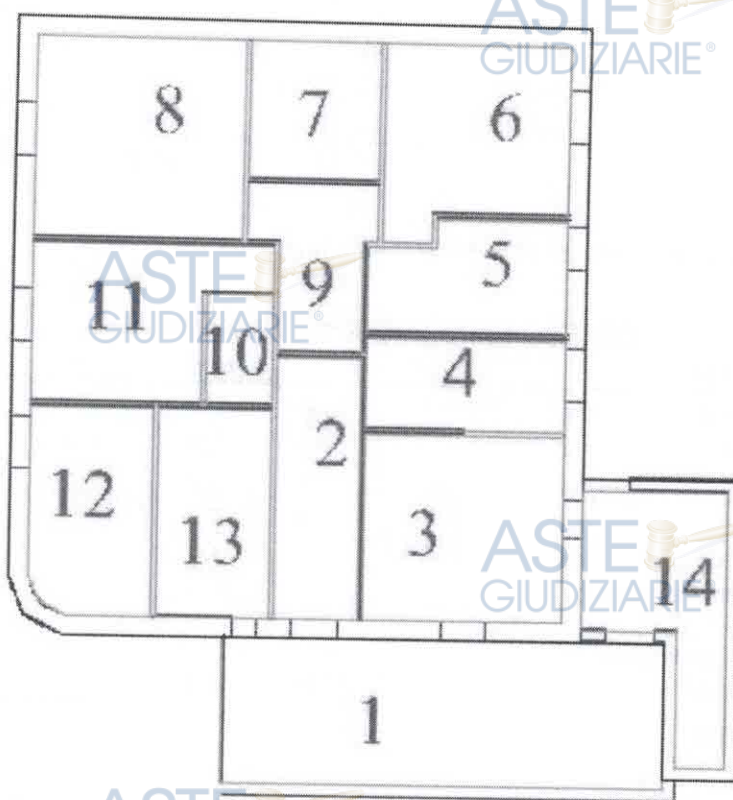
- Comune: Luras;
- Località: Ladas;
- Via: Ludovico Ariosto, n.15;
- Foglio 24, mappale 1142, subalterno 1 (BCNC), 2, 3 e 4;
- Piano: Terra e primo, area di corte con annesso locale di sgombero;
- Confini: A Sud con via Ludovico Ariosto,
a Ovest con ditta "xxx" mappale 126;
a Nord con ditta "xxx" mappale 1391;
ad est con ditta "xx" mappale 1594.

Ed è così composto:

■ **abitazione principale**, posta al piano terra con annessa corte di pertinenza e locale di sgombero, così distribuita:

veranda coperta all'ingresso dalla quale si accede all'u. i, disposta su un solo livello fuori terra ed avente la seguente distribuzione:

- Ingresso su disimpegno con, sulla destra, zona cucina- soggiorno con annesso locale ripostiglio/sgombero (interrato); alla sinistra dell'ingresso è ubicato l'ex vano pranzo, ora suddiviso in due ambienti. Proseguendo nel corridoio, spalle all'ingresso, sul lato destro sono ubicati il bagno ed una camera da letto; sul lato sinistro sono ubicati altri due vani destinati a camere da letto e, centralmente rispetto al corridoio, è presente un vano con destinazione ripostiglio.
- Esternamente, nell'area di corte ed a confine con altre proprietà, è ubicato il locale legnaia, ora suddiviso in due parti. Si evidenzia che la copertura di questo locale è realizzata con lastre di Eternit; queste, vista il loro avanzato stato di decomposizione, devono essere rimosse previa attuazione di tutta la normativa di sicurezza in merito.



Planimetria schematica dell'immobile al piano terra con riferimenti alla tabella delle superfici utili dei vani.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è pari a mq. 165,85===

Quelle utili sono riassunte nel sottostante quadro:

AMBIENTE	SUP UTILI	SUP_LORDE
	MQ	MQ
1	27,9	
2	9,46	
3	16,15	
4	7,75	
5	8,92	
6	14	
7	7,66	
8	17,89	
9	7,19	
10	3,12	
11	12,81	
12	10,82	
13	10,12	
14	11,54	
	137,43	165,85

il tutto per una superficie commerciale così calcolata:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI					
PIANO TERRA			coeff		
● abitazione	mq	165,85	1		165,85
● balconi	mq	0	1/3		0,00
● box	mq	0	1/3		0,00
● portici	mq	27,9	1/5		5,58
● giardino	mq	300	1/10		30,00
● millesimi di parti comuni:					0,00
● altre pertinenze ed accessori		37,54	1/3		12,51
SOMMANO					213,94

■ **(15,16,17,18,19) abitazione**, occupata, posta al piano primo, alla quale si accede da spazio di corte comune, così disposta:

- ingresso direttamente su spazio destinato a zona giorno/pranzo dal quale, attraverso un piccolo disimpegno, si accede al bagno ed a due camere da letto, di cui una matrimoniale.



Pianta unità immobiliare al piano primo (vani da 15 a 19)
 La superficie lorda dell'unità immobiliare è pari a mq. 68.08===
 Quelle utili sono riassunte nel sottostante quadro:

AMBIENTE	SUP UTILI	SUP_LORDE
	MQ	MQ
15	29,73	
16	6,97	
17	13,31	
18	4,86	
19	3,97	
	58,84	68,08

Il tutto per una superficie commerciale così calcolata:

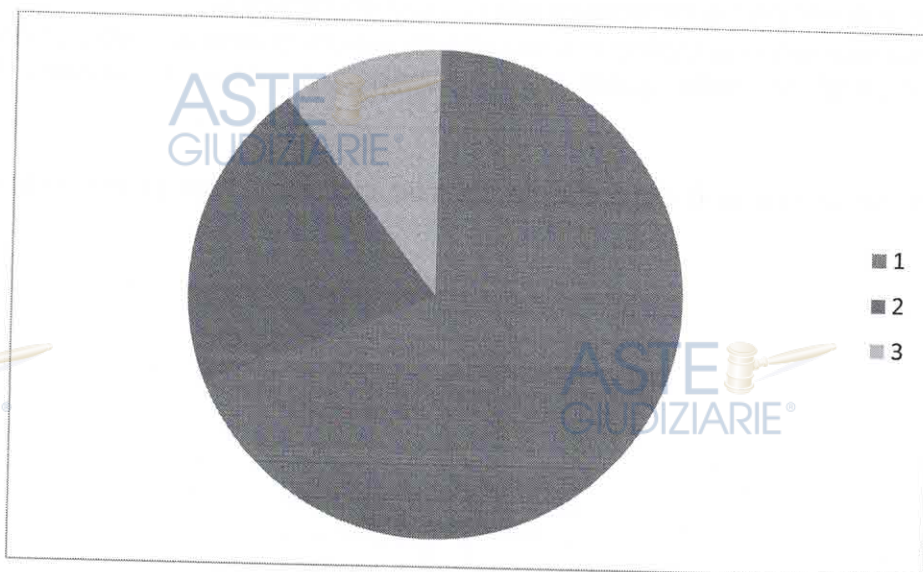
CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI				
PIANO PRIMO - unità imm.re ultimata			coeff	
● abitazione	mq	68,08	1	68,08
● balconi	mq	0	1/3	0,00
● box	mq	0	1/3	0,00
● portici	mq	0	1/5	0,00
● giardino	mq	0	1/10	0,00
● millesimi di parti comuni:				0,00
● altre pertinenze ed accessori		0	1/3	0,00
SOMMANO				68,08

■ **(20) porzione di fabbricato** in corso di costruzione, alla quale si accede da spazio di corte comune è allo **stato rustico**, con presenza di sole tramezzature di probabile definizione dei futuri ambienti, senza impianti o altro.



il tutto per una superficie commerciale di mq 86,76.

Complessivamente il compendio pignorato ha i seguenti rapporti metrici tra le unità immobiliari che lo compongono (1=app.to piano terra con corte ed annesso; 2=u.i. piano primo; 3= u.i. in corso di costruzione.)



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come detto in premessa, ha accesso dalla via Ariosto che, di fatto, è la prosecuzione urbana della strada di circonvallazione di collegamento con la SP n. 10; è posizionata in zona periferica rispetto al centro del paese. Il lotto, rispetto alla planimetria catastale, sembrerebbe intercluso ma così non è: la strada denominata via Ariosto, di fatto, occupa le particelle 477 e 865 del foglio 24, in atti intestate a ditta xx. È probabile che l'aggiornamento catastale a seguito della sistemazione della viabilità non sia stato ultimato e/o predisposto.



Le caratteristiche di finitura generali dell'immobile sono improntate a grande semplicità; è privo di intonaci esterni, del manto di copertura e delle sistemazioni esterne.

È carente altresì di impianti di riscaldamento e/o raffrescamento.

È collegato alla rete idrica pubblica ma non alla fognatura pubblica; i reflui confluiscono in vasca di decantazione della quale non si hanno a disposizione elementi tecnici di valutazione.

La copertura dell'immobile è al momento definita dal solo solaio piano, estradosso del piano primo.

Piano terra:



È l'unità immobiliare principale, residenza dell'esecutato e delle figlie; gli ambienti sono stati ultimati con finiture al civile non di pregio.

La muratura perimetrale è costituita da blocchetti in calcestruzzo presso-vibrato dello spessore di cm 30, strato di sughero dello spessore di cm 3 e paramento interno realizzato con tavolato di laterizio dello spessore di cm 8, oltre ad intonaco nella sola parte interna. Le partizioni interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm 8, intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione è stata realizzata con mattonelle di ceramica/monocottura e simili, di disegno e forme non omogenee come anche i rivestimenti di bagno e cucina. Non si hanno informazioni sullo strato di massetto e sulla presenza di eventuale drenaggio sottostante alla pavimentazione.

Il portoncino di accesso è parzialmente vetrato, privo di guarnizioni di tenuta, composto da due ante e da persiana in legno; le porte interne, dove presenti, sono in legno tamburato.

Gli infissi di finestra sono in alluminio, spessore medio mm 45, privi di vetrocamera e di protezioni solari esterne ad eccezione della presenza di serrande avvolgibili in plastica.

L'immobile è dotato dell'impianto idrico, con allaccio alla pubblica rete e di quello fognario, collegato a vasca di decantazione. L'impianto elettrico è dotato degli elementi minimi di norma; i punti luce di commutazione e comando sono posizionati nei vani in numero minimo.

Non è presente impianto di riscaldamento ma è stata predisposta, in fase di costruzione, la rete di tubature per la futura distribuzione ed allacciamento degli impianti radianti e della caldaia, non presente.

Il riscaldamento degli ambienti è assicurato da un camino a legna e da stufa a pellet nella zona notte.

Piano Primo (parte ultimata) – REALIZZATO ABUSIVAMENTE



PIANTA PIANO PRIMO
Hm = 2.70 m

Rappresenta una estensione della residenza familiare, occupata dalla figlia dell'esecutato e dai nipotini (minorenni); gli ambienti sono stati ultimati con finiture al civile non di pregio.

La muratura perimetrale è costituita a blocchetti in calcestruzzo presso-vibrato dello spessore di cm 30, strato di sughero dello spessore di cm 3 e rifodera interna con tavolato in laterizio dello spessore di cm 8 oltre ad intonaco nella sola parte interna, le partizioni interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm 9, intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione è stata realizzata con mattonelle di ceramica/monocottura e simili, come anche i rivestimenti di bagno e cucina.

Il portoncino esterno è in alluminio, parzialmente vetrato, privo di guarnizioni di tenuta, composto da due ante e da persiana in alluminio ad unica anta; le porte interne, dove presenti sono in legno tamburato.

Gli infissi di finestra sono in alluminio, spessore medio mm 45, privi di vetrocamera ma dotati di persiane in alluminio.

L'immobile è dotato dell'impianto idrico-fognario, del quale non si conoscono gli allacciamenti, ed elettrico, quest'ultimo dotato degli elementi minimi di norma; i punti luce e di comando sono distribuiti nei vani in numero minimo.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ma di stufa a legna nella zona giorno e di stufa a pellet nella zona notte.

Piano Primo (in corso di costruzione) – REALIZZATO ABUSIVAMENTE:

Occupava una superficie quasi pari alla metà del lastrico solare e, al momento dell'accesso, risultava in corso di costruzione.

Sono presenti, oltre alle murature esterne ed agli elementi strutturali in c.a. solo tramezzature in mattoni forati.

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

L'immobile oggetto del pignoramento è un fabbricato plurifamiliare ubicato in:

- Comune: Luras;
- Località: Ladas;
- Via: Ludovico Ariosto, n.15;
- Foglio 24, mappale 1142, subalterno 1 (BCNC), 2, 3 e 4;
- Piano: Terra e primo, area di corte con annesso locale di sgombero;
- Confini: A Sud con via Ludovico Ariosto,
a Ovest con ditta "xxx" mappale 126;
a Nord con ditta "xxx" mappale 1391;
ad est con ditta "xxx" mappale 1594.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

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, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

L'immobile è censito al N.C.E.U. nel foglio 24:

- Particella 1142, sub 1, cat. BCNC;

- Particella 1142, sub 2, cat. A/3, rendita catastale 461.20;
- Particella 1142, sub 3, cat. A/4, rendita catastale 177.66;
- Particella 1142, sub 4, cat. F/3.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Luras prevedono per il lotto su cui insiste l'immobile pignorato la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona Cs – da sottoporre a piano di risanamento urbanistico.



(Immagine estratta da sito ufficiale Comune di Luras)

Sono le sottozone interessate da fenomeni di abusivismo edilizio che hanno completato l'iter di sanatoria edilizia, l'edificazione è carattere semintensivo, e l'insediamento urbano vi risulta disordinato, l'infrastrutturazione insufficiente o incoerente.

L'Amministrazione Comunale, dovrà assoggettarle ad un piano attuativo di risanamento urbanistico e riqualificazione urbana, di iniziativa pubblica o privata, esteso alle aree indicate nelle tavole del PUC, e finalizzato all'organizzazione della viabilità e delle reti tecnologiche.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 10.000 \text{ mc/ha}$

altezza massima: $H = 8,40 \text{ m}$

parcheggi: si applicano le disposizioni previste dall'art.12 delle presenti norme;

distanze: si applicano le disposizioni previste dall'art.27 delle presenti norme.

Attuazione:

- l'attuazione avverrà con piano attuativo di risanamento urbanistico, con concessione ed impegnativa di assunzione degli oneri e delle modalità esecutive delle opere di urbanizzazione mancanti, e la cessione di aree per servizi pubblici nella misura di 12 mq/ab.

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 dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1.28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L'immobile è stato edificato abusivamente su lotto di terreno allora identificato in catasto nel foglio 24, mappali 599-600-472-473-713. Successivamente, con domanda e progetto in sanatoria L. 2/12/94 n.724, pratica del 31.03.1995 – Prot. 1013 – è stata richiesta la regolarizzazione della costruzione con progetto intitolato “Costruzione di una casa ad uso abitazione e locale di sgombero ubicati a Luras in via Ariosto n. 15”. La pratica è stata completata con la denuncia catastale previa presentazione di tipo mappale e successiva planimetria al Catasto Fabbricati, avvenuta nell'anno 2000. In data 30.11.2006 è stata rilasciata al sig. [REDACTED] concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/95/C – Prat. Ed. 29/95 per il Condono Edilizio richiesto come in premessa e secondo i grafici allegati, ritirato in data 02.10.2012.

La Concessione rilasciata, nella parte **PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA OSSERVARE**, così recita:

- a) Il certificato di abitabilità non verrà rilasciato sino a quando non siano ultimati, a regola d'arte, tutte le infrastrutture primarie e gli allacci del fabbricato, oggetto della presente concessione di condono, ai servizi pubblici.
- b) La presente concessione viene rilasciata fatti salvi i diritti di terzi;
- c) Eventuali opere di completamento dovranno essere ultimate entro due anni a decorrere dalla data del rilascio della presente concessione e, nel contempo, dovrà essere nominato il tecnico direttore de lavori. **Sono escluse opere di ampliamento e sopraelevazione.**

Successivamente alla presentazione della domanda di condono, sono state realizzate le seguenti opere per le quali non è stata richiesta nessuna autorizzazione e non sono comprese nel progetto in sanatoria:

- a) Sopraelevazione (piano primo) sull'intera superficie del lastrico solare, con costituzione di due unità immobiliari: una ultimata ed abitata da componenti della famiglia dell'esecutato, l'altra ancora in corso di costruzione.

L'illecito urbanistico-edilizio non è al momento sanabile per il mancato rispetto delle prescrizioni indicate al punto precedente.

L'eventuale predisposizione di uno studio di comparto, a cura dei soggetti privati proprietari degli immobili ivi localizzati, che dovrebbero farsi carico degli oneri, potrebbe analizzare la possibilità del recupero di volumi nel comparto, da assegnare alla costruzione oggetto di stima per consentirne l'eventuale sanatoria.

TUTTO L'AMPLIAMENTO ABUSIVO REALIZZATO NON E' AL MOMENTO SANABILE.

QUESITO SETTE – “Censo, livello o uso civico”

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene pignorato non è gravato da nessun peso.

QUESITO OTTO – “Spese di gestione e manutenzione”

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non essendo stato costituito il Condominio, per il bene pignorato non esistono spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO NOVE – “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 è divisibile in natura ed è possibile la sua vendita in più lotti poiché gli stessi sono già di fatto formati, fatto salvo quanto precedentemente indicato in merito alla regolarità urbanistica.

Possono essere formati i seguenti lotti:

- A. Edificio al piano terra, con locale di sgombero e corte di pertinenza;
Confinante:
 - A Sud con via Ludovico Ariosto e Bene Comune non Censibile;
 - A Ovest con ditta xxx con sede in Luras;
 - A Nord con ditta xxx;
 - A Est con ditta xxx
- B. Unità immobiliare al piano primo, ABUSIVA E NON SANABILE, con accesso dal bene comune non censibile, confinante con:
 - Stessa ditta (sub.4) per un lato;
 - Stessa ditta (sub.2) per tre lati e con BCNC
- C. Unità immobiliare al piano primo, IN CORSO DI COSTRUZIONE, ABUSIVA E NON SANABILE, con accesso dal bene comune non censibile, confinante con:
 - Stessa ditta (sub.3) per un lato;
 - Stessa ditta (sub.2) per tre lati e con BCNC.

QUESITO DIECI – “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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il debitore è proprietario dell'immobile sopra descritto per la quota di 1000/1000, pignorato per intero.

In base alla disposizione effettiva e funzionale dell'immobile, di seguito, vengono proposti tre lotti, di cui due sub-condizione.

Possono essere formati i seguenti lotti:

A. Edificio al piano terra, con locale di sgombero e corte di pertinenza;
Confinante:

- A Sud con via Ludovico Ariosto e Bene Comune non Censibile;
- A Ovest con ditta xxx con sede in Luras;
- A Nord con ditta xxx;
- A Est con ditta xxx

B. Unità immobiliare al piano primo, ABUSIVA E NON SANABILE, con accesso dal bene comune non censibile, confinante con:

- Stessa ditta (sub.4) per un lato;
- Stessa ditta (sub.2) per tre lati e con BCNC

C. Unità immobiliare al piano primo, IN CORSO DI COSTRUZIONE, ABUSIVA E NON SANABILE, con accesso dal bene comune non censibile, confinante con:

- Stessa ditta (sub.3) per un lato;
- Stessa ditta (sub.2) per tre lati e con BCNC.

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L'immobile è occupato al piano terra dal debitore, convivente con sua moglie e da alcuni dei figli; una di queste è in possesso di contratto di comodato d'uso gratuito, che si allega in copia (fornito spontaneamente dalle parti)

Al piano primo risiede un'altra delle figlie dell'esecutato, unitamente ai nipotini, tutti minorenni. La sig.ra non è in possesso di alcun contratto

QUESITO DODICI – “Occupazione del bene”

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile è occupato al piano terra dal debitore, convivente con sua moglie ed una figlia; il piano primo è invece occupato da un'altra figlia del debitore e da suoi nipotini (minorenni).

QUESITO TREDICI – “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, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sul lotto su cui insiste il bene pignorato non esiste alcun vincolo.

QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

L'immobile è stato valutato applicando alle superfici commerciali un prezzo unitario derivante dall'analisi del costo di costruzione in rapporto allo stato di finitura e vetustà dell'immobile oggetto di stima comparato con altri simili presenti in zona, compravenduti e/o offerti sul mercato del libero scambio.

Nel presente caso, ritenendo di avere una buona conoscenza del mercato locale, si adotta come criterio estimativo quello per comparazione di trattative di mercato relative ad esperienze analoghe con riferimento particolare alla posizione del fabbricato oggetto di stima, ubicato in zona urbanizzata, non di particolare rilevanza ma di buona fruibilità. Verificato lo stato delle finiture e le condizioni generali e particolari dell'immobile, si ritiene congruo come valore unitario il prezzo di euro 1.450,00/mq per la parte ultimata ed euro 550,00/mq per la parte in corso di costruzione.

Utilizzando per la determinazione del valore intrinseco i parametri opportuni di indagine con comparazione dei valori, determinate ed analizzate le superfici commerciali proprie del fabbricato come in precedenza, parti accessorie e pertinenze, verificata la corrispondenza degli atti e la congruità edilizia, in base a quanto sopra esposto, si può dire che il costo più probabile dell'unità immobiliare innanzi descritta è:

1-APPARTAMENTO CON CORTE E LOCALE DI SGOMBERO.

(particella 114, sub. 2, cat. A/3 – piano terra)

In condizioni di normalità e regolarità, posto il valore medio di mercato V, pari ad € 1.450,00/mq (sup. commerciale) per costruzioni attuali;

Adottando i seguenti valori di coefficienti di omogenizzazione per decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando anche lo stato di conservazione dell'immobile

- Vo per posizione ed orientamento	- 0,95
- Vv per vetustà e stato dell'immobile	- 0,75
- Vp per ubicazione di piano	- 0,95

Il più probabile valore di mercato al metro quadro dell'immobile esaminato risulta conseguente alla formula:

$$\begin{aligned}\text{Valore di stima: } V &= V_o \times V_v \times V_p \\ V &= 1.450 \times 0,95 \times 0,75 \times 0,95 = 981,47 \text{ €/mq} \\ &\text{Approssimato a } 980,00 \text{ €/mq.}\end{aligned}$$

Con conseguente valore dell'immobile così determinato in:

$$\underline{\underline{980,00 \times 213,94 = \text{€ } 209.661,12}}$$

2-APPARTAMENTO (ABUSIVO)

(particella 1142, sub. 3, cat. A/4, piano primo)

In condizioni di normalità e regolarità, posto il valore medio di mercato V, pari a 1.350 €/mq (sup. commerciale) per costruzioni attuali regolari;
Adottando i seguenti valori di coefficienti di omogenizzazione per decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima, considerando anche lo stato di conservazione dell'immobile

- Vo per posizione ed orientamento	- 0,95
- Vv per vetustà e stato dell'immobile e presenza di amianto in lastre (legnaia)	- 0,75
- Vp per ubicazione di piano	- 0,98

Il più probabile valore di mercato al metro quadro di superficie commerciale risulta dallo sviluppo della formula:

$$\begin{aligned} \text{Valore di stima: } V \times V_o \times V_v \times V_p \\ V = 1.350 \times 0,95 \times 0,75 \times 0,98 = 942.64 \text{ €/mq} \\ \text{Approssimato a } 943.00 \text{ €/mq.} \end{aligned}$$

Con conseguente valore dell'immobile così determinato in:

$$943,00 \times 68,08 = \text{€ } 64.199,44$$

3-APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE (ABUSIVO)

(particella 1142, sub. 4, cat. F/3 – piano primo)

In condizioni di normalità e regolarità, posto il valore medio di mercato pari a 450,00 €/mq (sup. commerciale) per costruzioni attuali, il più probabile valore di mercato dell'immobile esaminato risulterebbe conseguente alla formula:

$$450,00 \text{ €/mq} \times 86,76 \text{ mq} = \text{€ } 39.042,00$$

DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

La demolizione degli appartamenti di cui ai punti 2 e 3 risulta di fatto non proponibile a causa dei vincoli strutturali connessi all'edificio nella sua generalità.

Le opere di demolizione, **comunque eseguite**, avrebbero ripercussioni negative sulla restante struttura dell'immobile urbanisticamente legittimato (appartamento al piano terra), con costi di esecuzione ampiamente maggiori del futuro valore del solo "lastrico solare" risultante dalla demolizione stessa.

FORMAZIONE DEI LOTTI, CON CONFINI E DATI CATASTALI:

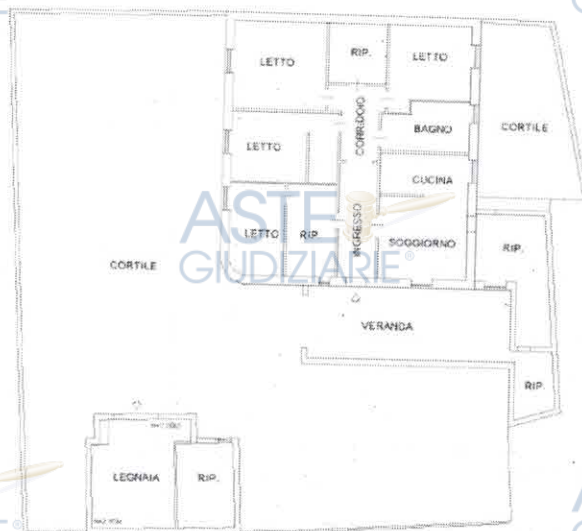
Per quanto accertato e relazionato vengono di seguito proposti i seguenti lotti per la vendita.

PRIMO LOTTO:

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Pianimetria di u.r. n. _____ in Comune di Luras Via Arnolfo Ludovico _____ civ. 5	
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 24 Particella: 1142 Subalterno: 2	Compilata da: Capece Vincenzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Sassari N. 01959

Schema n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
Hm= 2.88 m

Appartamento al piano terra con area di corte e locali di sgombero, distinto in catasto al foglio 24, particella 1142, subalterno 2, cat A/3, rendita catastale 461,20€.

Confinante:

- A sud con Via Ludovico Ariosto e Bene Comune non Censibile;
- A ovest con ditta xxx con sede in Luras;
- A nord con ditta xxx;
- A est con ditta xxx.

PREZZO BASE: € 209.661,12

SECONDO LOTTO:

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di LURAS	oiv. 5
Via Aristote Ludovico	
Identificativa Catastale:	Compilata da:
Sezione:	Capece Vincenzo
Foglio: 24	Iscritto all'albo:
Particella: 1142	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Sassari
	N. 01959

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO
Hm= 2.70 m

Immobile abusivo soggetto a demolizione, distinto in catasto al foglio 24, particella 1142, subalterno 3, cat. A/4, rendita catastale 177,66 – DA RICONDURRE A LASTRICO SOLARE

Confinante:

Stessa ditta (sub.4) per un lato;

Stessa ditta (sub.2) per tre lati e con BCNC.

PREZZO BASE: € 64.199,44

TERZO LOTTO:



Immobile abusivo soggetto a demolizione, distinto in catasto al foglio 24, particella 1142, subalterno 4, **cat F/3** - DA RICONDURRE A LASTRICO SOLARE

Confinante:

Stessa ditta (sub.3) per un lato;

Stessa ditta (sub.2) per tre lati e con BCNC.

PREZZO BASE: € 37.042,00

TEMPIO PAUSANIA, lì 13/02/2025

Il C.T.U.
(geom. Vincenzo Capece)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista da ingresso su strada



Vista lato nord (retro)



Vista lato ovest (accesso)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Locali accessori in corte

ASTE
GIUDIZIARIE®

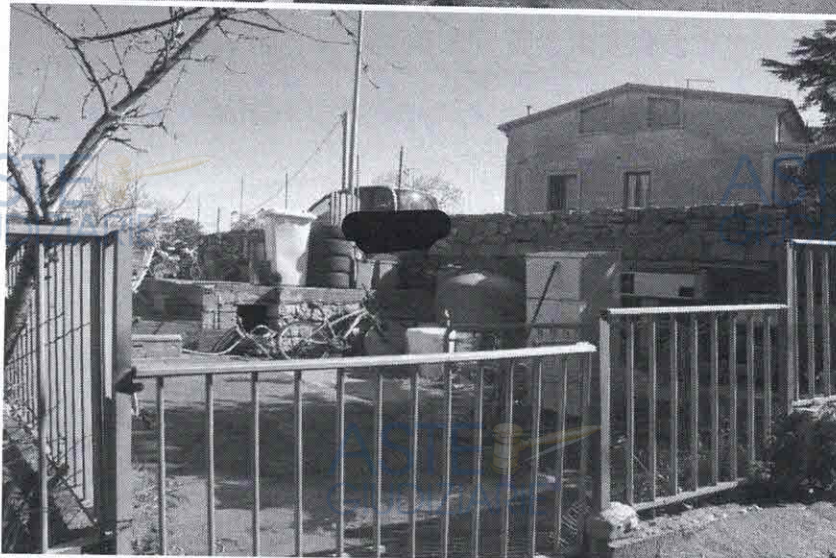
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

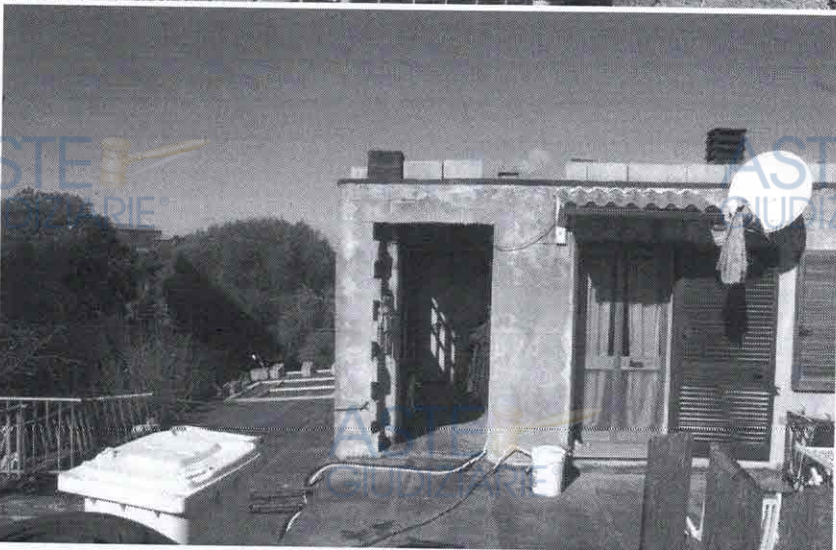


Corte lato strada

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

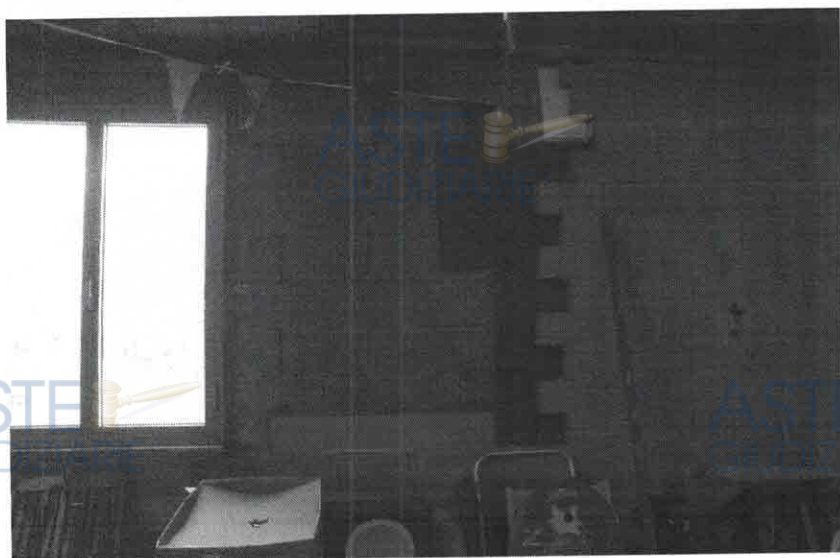
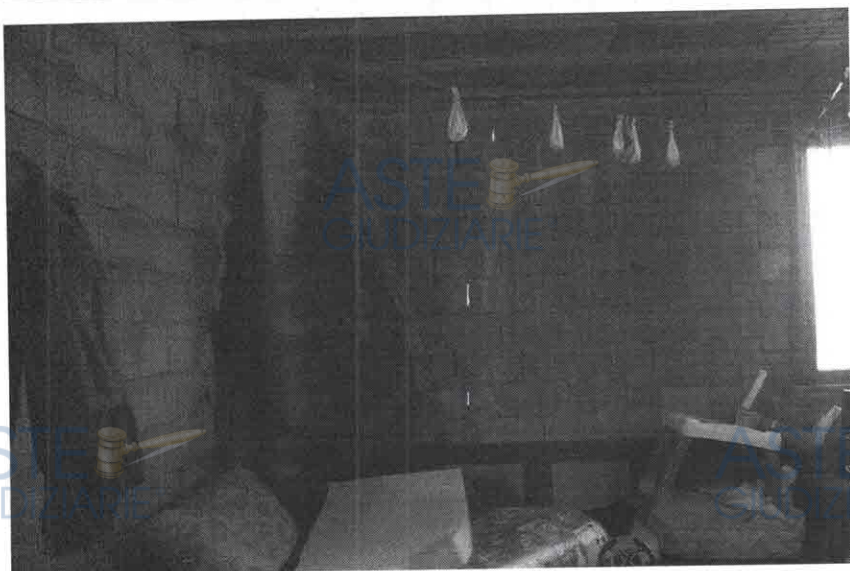


piano 1- accesso al sub 3 e 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Viste interne sub 4 (in corso di costruzione)

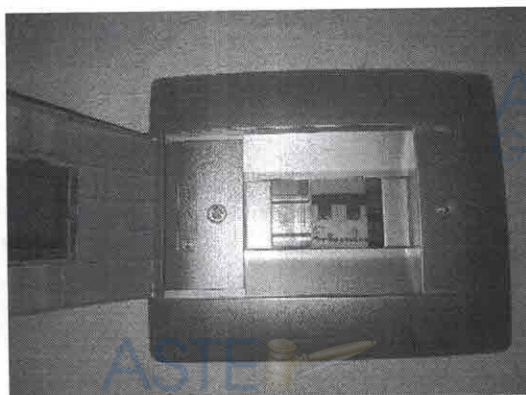


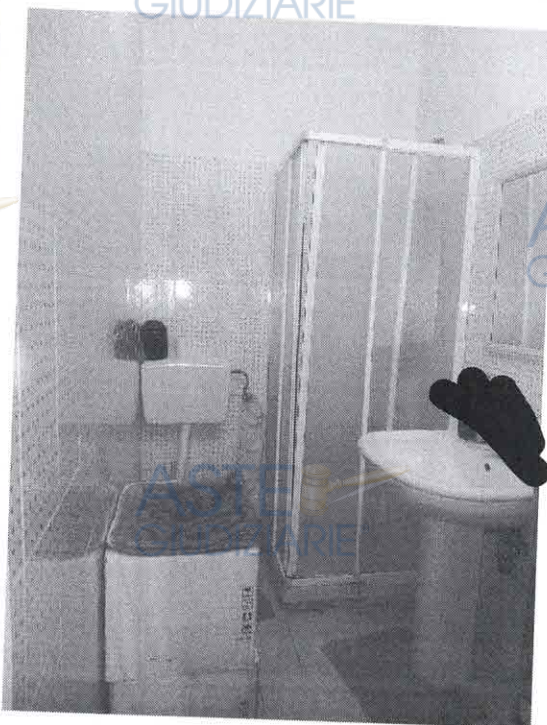
Interno appartamento piano terra





Particolare stato impianti





Dettagli stato attuale

