

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

4 MORI SARDEGNA S.R.L.

contro

Ruolo G.E.S. N° 172/2021

RELAZIONE TECNICA

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE

CATASTALE

AUTORIZZAZIONI

AMMINISTRATIVE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.:
Arch. Anna Maria Muzzetto
via Sicilia n°4
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE
Dr.ssa Federica Lunari

I DIFENSORI DEL CREDITORE
Avv. Federica Oronzo
Avv. Alberto Oronzo

Data dell'incarico:
03.11.2023

Data del deposito Relazione Tecnica:
23.05.2024

Data del Rinvio:
25.06.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA 4 MORI SARDEGNA S.R.L.
CONTRO .

Con ordinanza del 03.11.2023 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta Arch. **Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni 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 procedente 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'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; **Rediga congiuntamente al custode** il modulo di controllo dell'esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito **“positivo”** o **“attenzione”**, **mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni da ricevimento dell'incarico.**

QUESITO N. 2 – “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 N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

ESECUZIONE IMMOBILIARE
4 MORI SARDEGNA S.R.L. contro I
Ruolo G.E.S. N. 172/2021

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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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 fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “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 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, l. 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;

precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “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, 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;

QUESITO N. 14 – “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.

PREMESSA

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C.,

Dopo aver predisposto i Verbali di sopralluogo, (*allegati alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

L'Immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

- *“In Comune di Calangianus, via Limbara, appartamento per civile abitazione composto da tre vani, tre accessori e due balconi al piano terzo e da cinque accessori e una soffitta al piano quarto, confinante con proprietà per due lati, salvo altri. Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U. al foglio 44, mappale 1352, sub 4, zona censuaria 1, Cat. A3, Classe 1, vani 5.0.”*

ESECUZIONE IMMOBILIARE
4 MORI SARDEGNA S.R.L. contro
Ruolo G.ES. N. 172/2021

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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;

QUESITO N. 8 – “Spese”

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;

QUESITO N. 9 – “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 N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo 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 stimativa 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 la 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 N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è libero o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali**

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Il **pignoramento** è stato **trascritto** in data **13.10.2021** ai **nn. 10583/7555**, presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, a favore di **4 MORI SARDEGNA SRL**, con sede in Conegliano contro **1**, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sul seguente immobile sito in Calangianus alla Via Limbara piani 3-4, cat. A/3, vani 5, nel Catasto Fabbricati al foglio 44, particella 1352, sub 4.

PROVENIENZA

1)nn. 1096/726 del 13.02.1995 Atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Papaccio del 30.01.1995 con cui **1** ha venduto a **1**, in comunione dei beni, il seguente immobile sito in Calangianus e più precisamente: appartamento alla Via Limbara n. 17, cat. A/3, vani 5, al Catasto Fabbricati al foglio 44, particella 1352, sub 4.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1)nn. 3861/450 del 11.04.2002 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, per Notaio Fabio Papaccio del 09.04.2002, per l'importo complessivo di € 113.600,00 dei quali € 56.800,00 per capitale, da estinguere in anni 15, a favore del Banco di Sardegna SpA, con sede in Cagliari, contro **1** e **1**, per la quota di 1/1 della piena proprietà, a garanzia sull'immobile acquistato e riportato innanzi.

2)nn. 10583/7555 del 13.10.2021 Verbale di pignoramento immobili, notificato il 07.09.2021 dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sul seguente immobile sito in Calangianus, e più precisamente: appartamento alla Via Limbara, piani 3-4 cat. A/3, vani 5, al Catasto Fabbricati al foglio 44, particella 1352, sub 4.

QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”**1. - Ubicazione:**

L'immobile sede dell'appartamento oggetto di perizia si trova in Comune di Calangianus, Via Limbara n. 11.

1.a - COME RAGGIUNGERE GLI IMMOBILI DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:

Dall'aeroporto di Olbia la direzione da seguire è la seguente:

ESECUZIONE IMMOBILIARE
4 MORI SARDEGNA S.R.L. contro 1
Ruolo G.ES. N. 172/2021

SS 127 Olbia-Telti- Calangianus.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: 41,3 Km ca.

Porto di Olbia: Km 42 Km ca.

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili, ristoranti, negozi ecc, farmacia. si trovano ad alcune centinaia di metri dall'immobile.

1.- Descrizione della zona:

Le unità immobiliari presenti nella zona sono prevalentemente ad uso abitativo con prevalenza della tipologia case pluripiano, e in linea.

Nei pressi si trova l'Ufficio postale, le scuole, uffici e, negozi. L'edificio sede dell'immobile in oggetto è sito su strada in declivio. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è lastricata, l'illuminazione pubblica è presente.

2.- Caratteristiche sommarie del Complesso Immobiliare:

L'appartamento in oggetto, al piano terzo e la soffitta al piano quarto, sono parte di un edificio disposto su cinque livelli fuori terra. le coperture sono a falde inclinate con manto in coppi, le terrazze sono scoperte.

Materiali di finitura:

L'esterno dell'edificio è rivestito in intonaco tinteggiato;

TIPOLOGIA : "edificio accorpato pluripiano"

1.- Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** in calcestruzzo cementizio armato; **struttura portante** muratura perimetrale : in blocchi di cls **Orizzontamenti** in laterocemento. **tramezzi** in mattoni forati; **copertura:** tetto a falde inclinate; **infissi** in parte alluminio e legno, in parte alluminio, vetrate con vetrocamera;

Finitura esterna: intonaco tinteggiato.

Il condominio non è dotato di ascensore.

Scala interna con gradini rivestiti in marmo (*cf. doc. fotografica*).

In parte le aperture danno accesso alle terrazze.

2.- Descrizione dell'immobile:

Appartamento sito in Comune di Calangianus, via Limbara n. 11, distinto al N.C.E.U. al Fg 44 mapp. 1352 sub 4.

All'appartamento si accede attraverso scala con gradini rivestiti in marmo.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento al terzo piano è "**buono**", ad eccezione del terrazzo sul prospetto sul retro che presenta criticità per distacchi di calcestruzzo con ferri a vista corrosi.

Lo stato di conservazione e manutenzione della soffitta al quarto piano è "**cattivo**": presenza di tracce di umidità e infiltrazioni diffuse sul solaio delle camere e del bagno.

Lo schema distributivo prevede:

-al piano terzo:

il soggiorno-pranzo, la cucina, con placcaggio delle pareti in ceramica 10x10, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo ad incasso e doccia, pavimentato in ceramica 15x15, placcaggio alle pareti: piastrelle 15x15, una camera da letto, una veranda su lato via Limbara a cui si accede dal soggiorno, pavimentata in ceramica 15x30, con parapetto costituito da ringhiera in alluminio ed una veranda sul prospetto sul retro in cattivo stato di conservazione a cui si accede dalla camera da letto con parapetto in ringhiera metallica, pavimentata in gres.

La pavimentazione del soggiorno, cucina e camera è in ceramica di colorazione chiara, è delle dimensioni 30x30.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco rasato;

Le **porte interne** sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è in legno.

Battiscopa in ceramica delle dimensioni standard.

-al piano quarto:

si trova una soffitta a cui si accede attraverso scala con gradini rivestiti in marmo.

composta da: un vano salotto, due camere, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca, pavimentato in ceramica 20x20, ed un vano ripostiglio.

Il solaio, a falde, presenta ingenti tracce di umidità ed infiltrazioni.

La pavimentazione è in listoni laminato legno.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco al civile;

Le **porte interne** sono in legno tamburato.

3.GLI IMPIANTI

Acqua calda sanitaria;

Condizionatore con unità esterna di marca *Olimpia*.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

Impianto telefonico, citofonico e TV;

L'impianto igienico sanitario è efficiente.

L'appartamento **confina** con proprietà
lati, salvo altri.

per due

CONSISTENZA

-Consistenza catastale: 5 vani;

-Dati superficie catastale : Totale 83 mq, Totale escluse aree scoperte: 83 mq

-superficie lorda appartamento: 73,98 mq

-verande scoperta su via Limbara: mq 5,28

-Veranda scoperta sul retro: mq 5,09

- Superficie lorda soffitta: 73,98 mq

Considerato che le veranda coperta producono una superficie commerciale equivalente di $(5,28 + 5,09) \times 0,30 = 3,11$ metriquadrati circa;

Considerato che la soffitta produce una superficie commerciale equivalente di $73,98 \times 0,33 = 24,41$ metriquadrati circa;

la superficie commerciale risulta di $73,98 + 3,11 + 24,41 = 101,50$ mq

101 metriquadrati in cifra tonda.

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE

APPARTAMENTO	Stato di consistenza		Superficie commerciale
	Superficie lorda mq	coefficienti delle pertinenze	
Piano terzo	73,98	1	73,98
Verande scoperte (sup. tot.)	10,37	0,30	3,11
Soffitta piano quarto	73,98	0,33	24,41
Superficie commerciale			101,50

La superficie utile netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 86,79 metriquadrati circa.

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene. Si rileva che il numero civico attuale è il n. 11.

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

1.-L'appartamento sito in Comune di Olbia, via Ferrara snc Piano 2°, è censito al N.C.E.U. del Comune di Calangianus al Fg 44, mapp. 1352, sub 4, cat. A/3, cl. 1, consistenza 5 vani, Rendita Euro 242,73.

Dati di superficie:

Totale : 83 mq;

Totale escluse aree scoperte: 83 mq

intestato a:

Diritto di proprietà: in regime di comunione dei beni.

La planimetria catastale dell'immobile **non è conforme allo stato di fatto**:

1. Non sono state riportate le modifiche interne;
2. Non sono state riportate le modifiche esterne: non risultano i terrazzi e la finestrella della cucina;
3. non risulta la soffitta annessa.

La documentazione catastale completa di visura e scheda planimetrica è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

L'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia al **Fg 44 mapp. 1346**

- ricade interamente in zona **B** – Zone residenziali di completamento urbano, disciplinate dall'art. 15 delle N.T.A. del PUC vigente (100.0%);
- ricade interamente in zona **B1 (variante al PUC) – urbano** Subzona di completamento urbano, disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A. del PUC (100.0%)

(Si allega *Certificato di destinazione Urbanistica*).

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

-L'Edificio è stato realizzato in seguito a:

- **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili** (Concessione Edilizia) **N. 209 del 31.12.1970** intestata a Signor _____ relativa alla costruzione di un piano sopraelevato in Via Limbara;

-**Permesso di Abitabilità** Prot. n. **1666/71 del 25.03.1971** ad uso abitazione;

-**Inizio dei lavori** in data 03.06.1970;

-**Fine dei lavori** in data 08.02.1971;

Lo stato di fatto **non è conforme** al progetto approvato;

sono state rilevate le seguenti **difformità**:

1. Diversa distribuzione dei vani interni;
2. Non risulta essere riportata in progetto la terrazza sul retro;
3. Non risulta essere riportata in progetto la finestrella nel vano cucina;
4. E' stato rilevato un aumento di volume della soffitta al piano quarto rispetto al progetto approvato e una differente destinazione d'uso.

-Per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti 1., 2., e 3., è **necessario richiedere concessione in sanatoria in accertamento di conformità** in ottemperanza alla **Legge Regionale n. 23/85 art.16.**

Il costo della sanatoria, il cui rilascio è subordinato al pagamento dell'oblazione in misura doppia, è stimato a partire da un minimo di € 516,00 x 2 pari a € 1.032,00 oltre spese tecniche.

-La difformità relativa all'aumento di volume rilevato al piano soffitta (4° piano), ad oggi **non è sanabile**; è necessario redigere **Pratica di rimessa in pristino** da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Calangianus, salvo nuove disposizioni legislative.

QUESITO N. 7 – “Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8 – “Spese”

Non sussistono quote condominiali non pagate.

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **un unico lotto**:

LOTTO N. 1

Appartamento sito in Comune di Calangianus, Via Limbara n. 11, Piano 3°-4°, composto da soggiorno-pranzo, cucina, una camera, bagno, verande e soffitta. censito al N.C.E.U al Fg 44, mapp. 1352, sub 4, confinante con proprietà |
due lati, salvo altri.

Valore stimato: € 54.968,00.

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Gli immobili in oggetto sono **pignorati per la quota di 1/1.**

QUESITO N.11 – “Stato del bene”

1 - Attualmente l'Appartamento sito in Calangianus, Via Limbara n. 11, Piano 3°-4°, censito al N.C.E.U. al Fg 44, mapp. 1352, sub 4, è **occupato** dai Signori proprietari.

Titolo di proprietà: Atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Papaccio del 30.01.1995 trascritto in data 13.02.1995 ai nn. 1096/726.

ESECUZIONE IMMOBILIARE
4 MORI SARDEGNA S.R.L. contro
Ruolo G.ES. N. 172/2021

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**LOTTO N. 1**

Il valore più probabile dell'Appartamento in Comune di Calangianus, Via Limbara n. 11, piano 3°-4°, censito al N.C.E.U. al foglio 44 mapp. 1352 sub 4, è stato stimato a corpo in Euro 100.000,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,70;
- il coefficiente di differenziazione per livello di piano (piano 3°) – edifici senza ascensore pari a 0,80;

si ottiene:

$$€ 100.000,00 \times 0,70 \times 0,80 = € 56.000,00$$

Resteranno a carico dell'acquirente:

- Il costo della sanatoria, pari a € 1.032,00 oltre spese tecniche;
- il ripristino del volume della soffitta (previo parere espresso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Calangianus, pertanto ad oggi non quantificabile).

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta di **€ 54.968,00**.

Si precisa che nella valutazione si è tenuto conto della superficie e dei volumi concessionati: è stata considerata la superficie commerciale della soffitta nel volume originario così come da progetto approvato (cfr tabella riassuntiva superfici).

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

- “OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.
- “Nomisma Immobiliare”: Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano;
- “Consulente Immobiliare” – Informazione specializzata de “Il Sole 24 ORE”;

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

- la localizzazione;
- pregio ambientale e panoramicità;
- previsioni di piano;

ASTE
GIUDIZIARIE

grado di finitura e pregio dei materiali;
stato di manutenzione;
dotazione di impianti.

Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità;
- occupazione dell'immobile.

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata a --
agli Avvocati
Federica Oronzo e Alberto Oronzo (per il Creditore precedente).

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

ASTE
GIUDIZIARIE

Tempio Pausania, 23.05.2024

ASTE
GIUDIZIARIE

Arch. Anna Maria Muzzetto

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Si allegano:

1.- Verbale di sopralluogo n. 1;

2. - Verbale di sopralluogo n. 2;

3. - Documentazione Catastale in Comune di Calangianus:

- Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16;
- appartamento sito in Calangianus- censito al N.C.E.U. al Fg 44, mapp. 1352, sub 4;

4.- Planimetria catastale appartamento scala 1:200;

5. - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:
AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE INTERO EDIFICIO

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili (Concessione Edilizia) N. 209 del 31.12.1970
- Permesso di Abitabilità Prot. n. 1666/71 del 25.03.1971 ad uso abitazione;
- Tavola di progetto: piante, sezioni. Prospetti scala 1:100;

6.- Titolo di proprietà: Atto di compravendita;

ASTE
GIUDIZIARIE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
4 MORI SARDEGNA S.R.L. contro I
Ruolo G. ES. N. 172/2021

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



7.- *Certificato di Destinazione Urbanistica;*

8.- *Documentazione fotografica appartamento ed esterni;*

9.- *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare
Ruolo G.E.S. n° 172/2021;*

10.- *Fatture e ricevute spese.*



ESECUZIONE IMMOBILIARE
4 MORI SARDEGNA S.R.L. contrc
Ruolo G. ES. N. 172/2021

