



U-308

# ASTE GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



### RELAZIONE DI STIMA DEGL'IMMOBILI PIGNORATI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE



Promossa da:

"BANCA DI SASSARI S.p.A., con sede in Sassari - Viale Mancini n.° 2

**N. 18/01 R. G. E.**



CONTRO



**Il Giudice dell'esecuzione  
(Dott.ssa) Barbara CAVALLO**



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Giuseppe Loi)**



Con ordinanza emessa in data 03/04/2007, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il Geom. Giuseppe LOI con studio in Tempio Pausania, via Udine n°12, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n ° 769; nell'udienza del 03/04/2007 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito e gli sono stati posti dal Giudice dell'esecuzione i seguenti

#### QUESITI

##### **QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2º 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”**

**descrivà**, 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.); **descrivà** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descrivà** 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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:

- 1 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;
- 2 quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salvo l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impeditimento 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 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;

#### 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).

In Ossequio all'incarico ricevuto, previo esame di tutta la documentazione fornita dal Sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato visita di sopralluogo all'immobile in data 24/05/2007 ed in data 22/10/2007, nonché accesso ai vari Uffici Pubblici: Ufficio Tecnico Comunale di Viddalba, di Badesi, della Conservatoria dei Registri Immobiliari e dell'Ufficio di Registro di Tempio Pausania e dell'Ufficio Tecnico Erariale (Catasto) di Sassari per i necessari accertamenti e sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente:

#### **RELAZIONE DI STIMA**

##### **1. QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2º 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".**

### 1.1 Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti :

Estratto del catasto , visure catastali e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, relativi all'anno 1989.

#### Osservazioni:

la documentazione deve essere completata con i seguenti documenti:

Visure da effettuare presso la conservatoria dei registri immobiliari

Avente una retroattività di venti anni precedenti la data del pignoramento (31 Gennaio 2001).

#### Sono state acquisite:

- Le mappe censuarie poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene in quanto, nelle mappe si possono meglio individuare le costruzioni che insistono sulle stesse.
- Le mappe relative all'inquadramento territoriale, per una chiara individuazione degli immobili sia di Viddalba che di Badesi.
- Stralcio planimetrie stradali con relative strade di collegamento immobili.
- Le visure aggiornate effettuate presso la Sezione del Territorio di Sassari.
- Le planimetrie delle case censite.
- Le visure aggiornate effettuate presso la Conservatoria dei R. R. I. I.

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

#### 1 PIGNORAMENTO del 31/01/2001.

Non esistono oltre il subalterno riportato. Sino a tutto il 22/10/2007 altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

I beni pignorati risultano tutti per l' intera quota cioè 1000/1000.

### 2. QUESITO DUE – “ Descrizione del bene”

**descrivere, 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.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descrivere 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;**

Occorre precisare che i beni pignorati sono 4 di cui n. 2 ubicati nel Comune di Viddalba

L'accesso negl'immobili pignorati è stato effettuato in data 24 maggio 2007 e 22 ottobre 2007. Non è stato allegato alcun verbale da parte del sottoscritto, in quanto gli esecutati non hanno collaborato, ma si sono limitati a permettere l'accesso dei locali ed effettuarne il rilievo fotografico, con un solo accesso non permettendo altri accessi.

## 2.1 CONSISTENZA

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto metodo commerciale calcolando la superficie al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali esterne e del 50% di quelle a confine con le altre unità immobiliari.

Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dall'ex art. 13 della L. 27/7/1978, n. 392: i porticati coperti vengono calcolati nella misura del 30%, la porzione scoperta nella misura del 25%, i piani interrati nella misura del 50%; i cortili e tutte le superfici scoperte vengono calcolate nella misura del 10%.

**2.1b 2° immobile**, oggetto del pignoramento [REDACTED] è un terreno con sovrastante fabbricato, che si trova in:

- Comune: VIDALBA
- Via Gallura s.n.c.
- Piano: terra e seminterrato

così composto:

- appartamento a piano terra con cantina a piano seminterrato.  
il tutto per una superficie commerciale di mq..246,00 così calcolati:  
• abitazione mq. 125,00..... pari a 1 = mq..125,00;  
• balconi mq .. 46,50..... pari a 1/3 = mq...15,50;  
• cantina mq ...120,00..... pari ad 1/2 = mq... .60,00;  
• giardino mq ...455,00 pari ad 1/10 = mq. .45,50;

Nel giardino è compresa anche l'area adibita a parcheggio privato.

L'allegato n. 2 illustra chiaramente, con la planimetria del P.di F. con punti di scatto  
Del rilievo fotografico inerente l'esterno dell'immobile.

I punti di scatto che mostrano l'interno sono numerate nella pianta in scala 1:100, seguita dalle  
foto che hanno la stessa numerazione.





## 2.2 CARATTERISTICHE INTRINSECHE E DI FINITURA DEGLI IMMOBILI



### 2.2b 2° IMMOBILE



**Appartamento oggetto di stima, ubicato a Viddalba in Via Gallura, posto a piano terra e seminterrato è composto di:**

- |                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| - Soggiorno             | della superficie utile di mq. 34,71 |
| - Cucina                | della superficie utile di mq. 14,84 |
| - Bagno                 | della superficie utile di mq. 11,31 |
| - Wc                    | della superficie utile di mq. 6,46  |
| - Veranda coperta       | della superficie utile di mq. 46,50 |
| - Scala accesso cantina | della superficie utile di mq. 5,70  |



-Letto	della superficie utile di mq.	19,00
-Letto	della superficie utile di mq.	8,96
-Letto	della superficie utile di mq.	9,13
-Disimpegno	della superficie utile di mq.	9,80
-Cantina	della superficie utile di mq.	106,60





### 2.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili contrassegnati con i numeri 1 e 2 formano un'unica costruzione, poiché è stata realizzata su lotti contigui (946 e 947) come casa bifamiliare, la quale insiste esattamente sul confine comune, infatti il muro divisorio tra le due case combacia con il confine dei lotti suddetti. La costruzione bifamiliare è stata realizzata con un unico progetto ed unica licenza edilizia. L'edificio è stato realizzato nel 1991, si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

La costruzione in oggetto è ubicata in Via Gallura ed è stata realizzata con le seguenti tecniche costruttive:fondazioni in trave continua in C.A. lungo tutti i muri portanti, sia perimetrali che divisorii,la muratura è stata realizzata in blocchi cavi di calcestruzzo e laterizio (struttura verticale), e in C.A. e laterizio struttura orizzontale e inclinata, copertura a falde inclinate con coppi.

Serramenti esterni in mogano mordentati sia le persiane che gli infissi a vetri,i quali sono corredate di vetrocamera.

Anche le porte interne sono in legno mogano con pannelli massicci, corredate di serrature e maniglie in ottone.

La pavimentazione interna è stata realizzata in granito lucido mentre i bagni ed i terrazzi esterni sono in ceramica di buona scelta .

Rivestimenti interni con intonaco al civile e tinteggiatura a tempera.

Facciate esterne con intonaco al civile a grana leggermente più grossa fratazzata in senso verticale, manca la tinteggiatura.

Impianto elettrico sottotraccia. Impianto sanitario completo di accessori in vetrochina bianca (lavabo, bidèt, water e piatto doccia) ,mentre la vasca è in metacrilato e la rubinetteria in ottone laccato e parte cromato, di buona marca.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti costituiti da termoconvettori.

L'edificio è allacciato alla rete idrica esistente ed alla rete fognaria di smaltimento che si ricollega all'impianto di depurazione.

Manca la sistemazione esterna e la finitura dei locali posti al piano interrato.

Le tre unità suddette, formano un unico edificio , realizzato sul lotto 2604 ex 643/p che all'urbano è diventato mappale 3045 :sub. 2 ,sub. 3, e sub. 4 di proprietà della Signor: [REDACTED]

L'edificio è stato realizzato nel 1991, si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.





## 2.6 DESCRIZIONE

a) Gli immobili contrassegnati con i n° 1 e n° 2 sono ubicati nell'abitato del Comune di Viddalba (vedi Vista aerea, Allegato n. 2) a circa 300 metri dal centro del paese ,infatti non occorre spostarsi con mezzi pubblici,poiché ubicati nel centro urbano, inoltre sono limitate le distanze da percorrere, (vedi Allegato n. 1, delle mappe stradali).

Esistono farmacia, supermercati, negozi al dettaglio, stazioni di servizio, parco giochi e le scuole dell'obbligo.

Ha una buona comunicazione con centro attrezzato di Sassari,(40 minuti di automobile),dove esistono ,cliniche, ospedali, vari uffici pubblici, oltre supermercati di ogni genere.

Esistono farmacia, supermercati, negozi al dettaglio ed una stazione di servizio e le scuole medie inferiori.

Ha una buona comunicazione con centro attrezzato di Sassari,(40 minuti di automobile),cliniche, ospedali, vari uffici pubblici e supermercati di qualsiasi genere.

## 2.7 CONFINI



Seguendo l'ordine su esposto avremo:

a) 1° IMMOBILE



b) 2° IMMOBILE

Appartamento oggetto di stima, ubicato a Viddalba in Via Gallura, posto a piano terra e seminterrato confina a nord con via Gallura e mappale 1443 adibito a parcheggi pubblici, ad est con mappale 2229, a sud con mappale

1236 ad ovest con mappale 946 (proprietary)



c) 3° IMMOBILE



Edificio comprendente:



**3 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 differenza: 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;**

3.1 I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono in parte con la documentazione poiché:

I due immobili che insistono nel comune di Viddalba - frazione SE sono in mappali 946 e 947 rispettivamente di proprietà [REDACTED] sono in via Gallura e sono descritti rispettivamente come fabbricati con cintamenti fabbricati in corso di costruzione e così risulta anche se le costruzioni risultano finite solo al piano terra.

#### 4 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:

- 3 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;
- 4 quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salvo 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.

4.1 Il 1° ed il 2° IMMOBILE (fabbricati, ubicati nel Comune di Viddalba) non sono accatastati, né risulta presentata alcuna denuncia di accatastamento.

#### 4.2 3° IMMOBILE

Tutte le unità suddette sono accatastate e sono contraddistinte al N.C.E.U. rispettivamente:



4.2.1



UNITA' IMMOBILIARI  
Zona Censuaria: -  
Classe:  
Rendita:



4.2



16



Risulta accatastato l'appartamento unico cioè ancora non è stata presentata alcuna divisione, poiché i lavori, come appare dalle foto non sono stati ultimati, infatti abbiamo:



#### **5 QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”**



5.1 Il 1° ed il 2° immobile sono stati edificati nel Comune di Viddalba, nel centro abitato, in zona “C3”.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Viddalba, risulta che le urbanizzazioni, sia primaria che secondaria sono state collaudate.

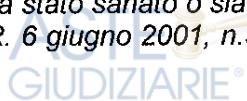


#### **6 QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”**

**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;*



**6.1** Il 1° ed il 2° immobile sono stati edificati nel Comune di Viddalba, nel centro abitato, con concessione edilizia n. 46/90, ritirata in data 29.05.1991.

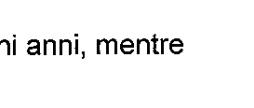
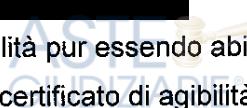
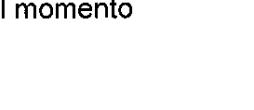
I due fabbricati che formano una casa bifamiliare dietro progetto unico, sono stati costruiti in conformità alla concessione suddetta, eccetto la cantina sottostante che risulta avere una superficie maggiore.

Non essendo una cubatura fuori terra e quindi solo un volume tecnico, la difformità è sanabile presentando un progetto di conformità con richiesta di

Concessione in sanatoria oppure di variante in corso d'opera poiché non esiste al momento certificazione di ultimazione dei lavori.

Di quanto sopra esposto non risulta presentata alcuna sanatoria, né rilasciato alcun certificato di agibilità per le unità suddette.

[REDAZIONE] immobili [REDAZIONE]



Per i primi due non risulta rilasciata alcuna abitabilità pur essendo abitati da alcuni anni, mentre per il terzo (attività commerciale) risulta rilasciato certificato di agibilità.

**6.3** Per quanto riguarda invece il 4° immobile



#### 7 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;

Gli immobili precedentemente elencati nei quesiti finora sussposti, godono di una divisibilità naturale ed è consigliabile la loro vendita in più lotti.

In realtà, l’immobile censito come garage che risulta invece utilizzato come residenza comunicante con l’appartamento soprastante e pertanto la vendita di esso è possibile singolarmente con opportuna modifica di chiusura vano scala a chiocciola, oltre effettuare modifica per rendere autonomo il locale caldaia, con ingresso da via mare (vedi foto n.1 e 2 dell’All. n. 1).

In seguito alle succitate considerazioni possiamo consigliare la vendita di tutti gli immobili nei seguenti lotti:

- [REDACTED]
- B) fabbricato (Viddalba) a piano terra e seminterrato, insistente sul mappale 947 del foglio 85
- C [REDACTED]
- D [REDACTED]
- E [REDACTED]
- F [REDACTED]
- G [REDACTED]

#### **8 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;

**8.1 In risposta al quesito suddetto si può tranquillamente affermare che tutti e tre gli esecutati sono, ciascuno per i propri immobili proprietari al 100/100, pertanto come risulta la risposta al quesito n° 7 , i beni pignorati formano elenco di lotti distinti ed autonomi.**

#### **9 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);

#### 9.1 Tutti gl'immobili sono in piena proprietà.

Facendo riferimento ai lotti citati nel quesito sette, risulta che:

- [REDACTED]
- B) fabbricato (Viddalba) a piano terra e seminterrato, insistente sul mappale 947 del foglio 85, abitato dalla proprietaria
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### 10 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;

10.1 Tutti gl'immobili finora elencati, non sono interessati a vincoli di varia natura ,

da oneri di natura condominiale, ne da diritti demaniali ne da eventuali fondi patrimoniali a carico degli stessi.



## **11 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).

### **11.1 VALUTAZIONE IMMOBILI:**

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili.

Assunte informazioni in loco con particolare riferimento ai cantieri in zona e tra quelli posti a Viddalba e Badesi e dopo aver consultato le agenzie immobiliari locali e colleghi che operano nelle due zone interessate, accertata l’ubicazione dei fabbricati, l’accessibilità dalle principali vie di comunicazione, la stima è eseguita tenendo presenti le caratteristiche estrinseche e di finitura, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado di finitura di tipo medio, l’epoca di costruzione, ed infine ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni de quo e sulla loro commerciabilità.

11.2

11.3 B) IMMOBILE Viddalba Insistente sul F. 85 , mappale 94

Dalla suddetta ricerca di mercato, è emerso che unità immobiliari similari nuove in zona, sono mediamente contrattate a € 1100 per metro quadro commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi e gli accessori e le pertinenze.

Tenendo conto di quanto detto nei capitoli precedenti circa la consistenza, le caratteristiche, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione di questo bene , la vetustà di circa 16 anni della costruzione, la buona razionalità della distribuzione degli spazi interni, il maggior onere fiscale in caso di compravendita, il valore unitario esposto per l'acquisto di nuove costruzioni analoghe, è abbattuto (tenendo conto del mancato accatastamento, della finitura mancante del piano interrato e della necessaria sanatoria della parte eccedente la cantina consentita, di tutta la pittura esterna e della sistemazione esterna, determinando così un valore unitario di €. 925/mq.

11.4 C) IMMOBILI

11.4 C) IMMOBILI

11.5





11.6



11.7



11.8



5.2) STIMA

Pe



23



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
rinizzazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





LOC.ta'	IDENT.UN. IMM.	Sup. Comm.	Val. unit.
---------	----------------	------------	------------

z Viddalba	U.I. F.85 Mapp. 947	246	925	227.550,00
------------	---------------------	-----	-----	------------



IL VALORE COMPLESSIVO DEGL'IMMOBILI PIGNORATI E' PARI A

Dalla tabella sussposta e dalle considerazioni svolte nella parte fin qui descritta ,si deduce che,  
esiste la possibilità di vendere le unità immobiliari, in diversi lotti e cioè:

**1. LOTTO A.**

APPARTAMENTO A PIANO TERRA CON CANTINA SOTTOSTANTE



**2. LOTTO B.**

APPARTAMENTO A PIANO TERRA CON CANTINA SOTTOSTANTE

UBICATA A VIDDALBA SUL FOGLIO 85, MAPPALE 947 CONFINANTE A  
NORD CON VIA GALLURA E MAPPALE 1443, AD EST CON MAPPALE  
2229, A SUD CON MAPPALE 1236 ED AD OVEST CON MAPPALE 946.

**PREZZO BASE : €. 227.550**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

4. LOTTO D.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

5. LOTTO E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

6. LOTTO F.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

7. LOTTO G.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente ricercato i valori singoli di stima dei beni in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato.

Rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.



Tempio Pausania il 29 Ottobre 2007



IL PERITO ESTIMATORE



GLI ALLEGATI RELATIVI ALLA PRESENTE RELAZIONE, COSTITUISCONO UN FASCICOLO A PARTE.

