TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Olbia-Tempio)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa dalla

ISTITUTO NAZIONALE della PREV. SOCIALE

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Ruolo G. ES. N° 56/07

RELAZIONE TECNICA

Il C. T . U.:

Geom. Giuseppe LOI

Via Udine n° 12

07029 Tempio Pausania (Sassari)

Data dell'incarico:

02.12.2008

Data del deposito Relazione Tecnica:

30.10.2009

Data del Rinvio:03/11/2009

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE

Dott.ssa Barbara CAVALLO

I DIFENSORI DEI CREDITORI

X L'INPS Avv. M.ANTONIETTA CANU

X Banco di Sardegna . Avv. A. PES

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

Il sottoscritto Geom. Giuseppe LOI con studio in Tempio Pausania (OT) Via Udine 12, in data 02 dicembre 2008 ha prestato giuramento in qualità di esperto e il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato dalle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

In seguito al giuramento per accettazione dell'incarico, il sottoscritto C. T . U. ha estratto copia dal fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate:

Prima del formale inizio delle operazioni peritali, si è provveduto a recuperare la restante documentazione necessaria per la redazione della perizia, ovvero schede e visure catastali e visure presso la conservatoria dei registri immobiliari degli immobili.

Il sottoscritto, verificata l'esistenza di eventuali creditori iscritti o comproprietari ne ha accertato l'esistenza.

Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 18 marzo 2009 ed è stato comunicato al creditore procedente , Avv. M. Antonietta Canu, per fax in 03 marzo 2009 e idem per conoscenza allo studio legale Andrea-Francesca -Ferdinando Pes mentre al debitore è stato comunicato per mezzo di raccomandata con A.R. In data 04 marzo 2009.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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

QUESITO UNO - *"Identificazione del bene"*

***Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 , 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

***predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene".*

A seguito delle verifiche effettuate sulla completezza della documentazione all'art. 567, 2° comma c. p. c. consistente nella fattispecie nella relazione notarile ventennale e in seguito all'esame della medesima, si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.
Iscrizioni e trascrizioni:

•*pignoramento immobiliare a favore ISTITUTO NAZIONALE della PREVIDENZA SOCIALE trascritto in data 08/11/2007 Registro generale n. 13414, Registro particolare n. 8213*

Identificazione dell'immobile:

*-**appartamento 1** sito in Comune di Trinità d' Agultu, in via dei mille n. 25 ,censito al N.C.E.U. al **Foglio 27, Mappale 487 Sub. 1**, Categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, Rendita €. 1394,43*
Proprietà posseduta per intero dall' esecutato, in parte in quanto formante un appartamento a piano terra con cantina a piano seminterrato, mentre risulta posseduta dal figlio altra unità immobiliare,non censita in catasto ma che fa parte dell'intero fabbricato e che il sottoscritto lo definirà come:
*-**appartamento 2 (**vedi foto n. 17 e 18) , non ancora censito.*

*-**Lastrico solare a piano 1°**, censito in catasto al foglio 27 mappale 487 sub. 2.*

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

QUESITO DUE – *" **Descrizione del bene**"*

***descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

***Appartamento 1** sito in Comune di Trinità d'Agultu in via dei Mille n. 25, censito al catasto di Sassari al N.C.E.U. al **Foglio 27 Mappale 487 Sub. 1**, vedi scheda e planimetria allegate*
1 Ubicazione:
L'immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato, è situato nel Comune di Trinità d'Agultu, in via dei mille n. 25, piano terra e 1S

L' ubicazione dell'edificio risulta nell'abitato del Comune di Trinità d' Agultu a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria e secondaria sono ultimate .
Per una migliore chiarezza, fa parte degli allegati anche una planimetria con vista aerea per l' individuazione dell'immobile.
Sono presenti: illuminazione pubblica , negozi, banche, ufficio postale,scuole , tutti questi ultimi a poca distanza.

L'immobile in esame è situato in via dei Mille n. 25 e traversa denominata via Don Sini n. 5 composto da appartamento a piano terra e seminterrato, appartamento a piano seminterrato, e lastrico solare di cui risulta un progetto approvato come sopraelevazione dei due appartamenti suddetti, per la realizzazione di due unità immobiliari.

TIPO DI FINITURA

L'esterno dell'edificio si presenta con intonaco vecchio, la facciata a nord, est, sud ed ovest risultano solo intonacate da molti anni ed alquanto deteriorate.(vedi foto n. 16, 17, 19).
Nel piano seminterrato sia dal lato ovest che dal lato nord sono presenti nella pareti esterne finiture con una muratura a faccia a vista in cantonetti in granito.(vedi foto n.18 e 19).
E' presente una veranda dal lato ovest con vista panoramica sul mare, con un parapetto in forati senza intonaco , (vedi foto 19).
Esiste anche una veranda coperta dal lato ingresso cioè su via dei mille, (vedi foto n. 16).

Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:
***Fondazioni** in trave continua in cemento armato, costituite da gabbia in acciaio e getto in calcestruzzo.*

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

Muri perimetrali e portanti *in genere in blocchetti di calcestruzzo. Pressati e vibrati.*
Strutture orizzontali ed inclinate*, in latero-cemento armato del tipo misto,(pignatte e travetti).*
Tramezzi *in mattoni in laterizio dello spessore di cm 8 oltre gli intonaci.*
Coperture *a due falde(verso il monte e verso il mare), in tegole piane o marsigliesi.*
Infissi*, in legno quelli a vetri mentre le tapparelle sono in PVC di colore verde chiaro.*
Porte interne *tamburate .*

5 ***Descrizione dell'appartamento 1:***
E' contraddistinto al NCEU al Foglio 27 Mappale 487 sub.1 .
E' composto da ingresso (vedi foto n. 1), soggiorno-pranzo (vedi foto n° 2-3), una cucina (vedi foto n. 6-7),veranda verso il mare, (vedi foto n° 4 e 5),una dispensa ,(vedi foto n. 8), un corridoio (vedi foto n. 9), una camera di sgombero (ripostiglio) , (vedi foto n. 20), tre camere da letto, (vedi foto n° 10-11-13) , un bagno ,(vedi foto n° 12),con sanitari bianchi del tipo commerciale, con i pavimenti in ceramica 30x30 mentre i rivestimenti sono in ceramica 20x20 .
Gli infissi sono in legno di mogano con vetri normali e le tapparelle sono in P.V.C., mentre le porte interne sono in legno tamburato non di particolare pregio.
Le pareti interne sono intonacate al civile pitturate di bianco mentre quelle esterne sono rimaste come suddetto con solo intonaco ormai vecchio.
Il portoncino d'ingresso è del tipo porta alla francese con imposte interne .
L'altezza utile è di ml. 3,00
La veranda verso il mare non è pavimentata in quanto esiste solo il massetto in calcestruzzo ed ha un parapetto in muratura ma privo di intonaco dall'esterno e di corrimano ,(vedi foto n° 5-19).
La veranda a monte, si affaccia alla via dei Mille, ha pavimento in ceramica 30x30, (vedi foto n° 16).
Non è presente nessun impianto di riscaldamento.
E' presente l'allaccio alla rete telefonica, e televisiva.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti della Wimar, completo di quadro elettrico, ma non a norma.

CONFINI:
L'appartamento confina a Nord con via Don Sini, ad est con via dei Mille ,mentre ad a Sud con la ed ad ovest con cortile della stessa ditta.

CONSISTENZA Appartamento 1
.La consistenza è di vani 10.
La superficie utile (calpestabile è di mq. 130 mentre la ***superficie lorda è di mq. 164.***
La superficie della cantina *è pari a 94.80*
Agli effetti del conteggio ***la cantina*** *corrisponde ad una* ***superficie commerciale*** *di mq. 94,80x 0,50=* ***mq. 47,40***

La superficie della veranda a mare di mq. 22
La superficie della veranda a monte è di mq. 5,25

Agli effetti del conteggio ***la due verande*** *corrispondono ad una* ***superficie commerciale*** *di mq. 27,25x 0,50=* ***mq. 13,62***

Pertanto l'appartamento in esame avrà una superficie commerciale di Mq. (164 +47,40+13,62)= mq. 225,02 circa, ***ed in cifra tonda mq. 225***

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

Descrizione dell'appartamento 2:
Non è censito in catasto.
Non è stato consentito l'accesso in quanto abitato da parenti.
Sappiamo che è composto da Soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere , bagno e veranda in parte coperta, ma che la consideriamo come terrazza.
Ha una superficie utile di mq. 61 Mentre la superficie lorda è pari a mq.72
Comprende un terrazzo esterno con pavimento in ceramica monocottura avente una superficie di mq. 30 circa

CONFINI:
L'appartamento confina a Nord con via Don Sini, ad est con via dei Mille ,mentre ad a Sud con residua proprietà ed ad ovest con cortile della stessa ditta.

CONSISTENZA Appartamento 2

La superficie utile (calpestabile è di mq. 58 mentre la ***superficie lorda è di mq. 67.***

La terrazza di pertinenza pavimentata in ceramica monocottura ha una superficie di mq. 30

Agli effetti del conteggio ***la terrazza*** *corrisponde ad una* ***superficie commerciale*** *di mq. 30x 0,30=* ***mq. 9***

Pertanto l'appartamento in esame avrà una superficie commerciale di
Mq. (67+9)= ***mq. 76 circa*** *.*

Descrizione del lastrico solare.
Risulta censito in catasto al Foglio 27 Mappale 487 Sub. 2
Ci si accede per mezzo della scala che si affaccia sulla via Don Sini.

Ha una superficie lorda è pari a mq.220
Risulta che è stata rilasciata regolare concessione per la costruzione di due appartamente che insisteranno sul lastrico solare suddetto.

CONFINI:
Il lastrico solare confina a Nord con via Don Sini, ad est con via dei Mille ,mentre ad a Sud con la ed ad ovest con cortile della stessa ditta.

CONSISTENZA Lastrico solare

La ***superficie lorda è di mq. 220.***

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*

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

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;

Dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile, riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato, si può confermare che:
***I dati** riportati nel pignoramento non **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e **non consentono l'**univoca individuazione del bene.*
Nel pignoramento risulta Foglio 29 Mappale 194/B, mentre invece i dati esatti sono:Foglio27 Mappale 487 Sub. 1 e Sub. 2.

QUESITO QUATTRO – *" **Accatastamento**"*

***Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:*
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, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

Per quanto detto nel paragrafo precedente, l'appartamento pignorato risulta regolarmente accatastato,ma non corrispondono i dati delle due unità in quanto risulta oltre il Sub. 1 e 2 un appartamento a piano seminterrato e pertanto occorre effettuare divisione e diversa distribuzione degli spazi interni.
Le Unità risultanti in catasto sono le seguenti:

***Appartamento 2** in Comune di Trinità d'Agultu (SS) in Via dei Mille n. 19 , piano T-1S*
***Foglio 27 ,Mappale 487, Sub. 1** , Categ. A/2, Classe 2, Consistenza 10 vani, Rendita €. 1.394,43*
Intestato a , Propr. 1/1

***Lastrico Solare** in Comune di Trinità d'Agultu (SS) in Via dei Mille n. 19 , piano 1*
***Foglio 27 ,Mappale 487, Sub. 2** , Categ. Lastrico Solare, Superficie catastale mq. 220*
Intestato a , Propr. 1/1
Per cui si rende necessaria la procedura di regolarizzazione, il cui costo ammonta ad €. 1.290 oltre gli oneri di legge.

La documentazione catastale fa parte degli allegati alla presente relazione.

QUESITO CINQUE – " Destinazione urbanistica/ di piano"

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

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Trinità d' Agultu prevedono che l'area su cui sorge il fabbricato, è inserita nel P. di F. vigente nel comparto 34 della zona "B" .

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;

Dai documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trinità d'Agultu è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto l'immobile è stato realizzato con Concessione edilizia n. x del 1988 di cui non è stata reperita copia, n. 12/03 del 14/07/2004 e dalla successiva n. 12/03 del 29/02/2008.
Lo stesso ufficio ha comunicato che non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità.
L'appartamento risulta conforme al progetto approvato e non è gravato da pratiche di condono edilizio.
Sono allegati alla presente relazione le concessioni ed elaborati grafici.

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;*

Considerate le caratteristiche dell'immobile pignorato, il sottoscritto C. T. U., ritiene senza alcuna ombra di dubbio che l'immobile sia venduto in tre lotti distinti:

***Appartamento 1** sito in Comune di **Trinità d'Agultu in Comune di Trinità d'Agultu (SS) in Via dei Mille n. 19 , piano T-1S, distinto al N.C.E.U. Al Foglio 27 ,Mappale 487, Sub. 1** , Categ. A/2, Classe 2, Consistenza 10 vani, Rendita €. 1.394,43*
Intestato a , Propr. 1/1
E' contraddistinto al NCEU al Foglio 27 Mappale 487 sub.1

Confinante a nord con strada via Don Minzoni, a sud con ad est con via dei Mille mentre ad ovest con cortile della stessa ditta.

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

Valore Stimato: Euro 247.500,00

Appartamento 2 *sito in Comune di Trinità d'Agultu (SS) in Via Don Minzoni n. 5 , piano 1S, non ancora censito in catasto, confinante a nord con strada via Don Minzoni, a sud con ad est con via dei Mille mentre ad ovest con cortile della stessa ditta.*
Valore Stimato: Euro 87.400,00

Lastrico Solare *in Comune di Trinità d'Agultu (SS) in Via dei Mille n. 19 , piano 1 Foglio 27 ,Mappale 487, Sub. 2 , Categ. Lastrico Solare, Superficie catastale mq. 220 Intestato a , Propr. 1/1, confinante a nord con via Don Minzoni, a sud con , ad est con via dei Mille mentre ad ovest con cortile di proprietà della stessa ditta.*
Valore Stimato: Euro 77.000,00

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;

Il debitore è proprietario per intero dell'immobile pignorato, per cui la stima riguarda l'intera singola proprietà , senza la necessità di fare alcuna divisione.

QUESITO NOVE – ***" Stato del bene"***

Accerti *se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di* ***superficie*** *limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la* ***nuda proprietà*** *o* ***l'usufrutto*** *deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine.* ***Dica*** *se è* ***libero*** *o occupato,* ***acquisisca*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;* ***verifichi*** *se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle " Disposizioni generali";* ***dica*** *se l'immobile sia occupato dal* ***coniuge separato*** *o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e* ***acquisisca*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);*

-Al momento del sopralluogo ***l'intera proprietà*** *risultava nella piena disponibilità dello esecutato e quindi* ***è libera*** ***e****ccetto l'appartamento 2 che risulta occupato dal proprio figlio .*

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

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;

Dalle indagini svolte, non sembra esistere nessuno dei vincoli,artistici, storici,alberghieri di inalienabilità,né si rilevano diritti demaniali,né fondi patrimoniali.

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).

*IL VALORE più probabile dell'**APPARTAMENTO 1** sito in Comune di Trinità d' Agultu, composto da sei locali, più servizi,più cantine, censito al N.C.E.U. la Foglio 27 , Mappale 487, Sub. 1, via dei Mille, piano T-1S, Cat. A/2, classe 2, vani 10 , Rendita €. 1.394,43161,39 confinante a Nord con Via Don Minzoni, a Sud con la , ad est con Via dei Mille mentre ad ovest con cortile della stessa ditta, risulta di €. 1100,00 al metroquadro di Superficie commerciale quindi **il Valore stimato è di Euro 247.500,00***

*IL VALORE più probabile dell'**APPARTAMENTO 2** sito in Comune di Trinità d' Agultu, composto da tre locali, più servizi,più veranda, non ancora censito al N.C.E.U. , via don Minzoni, piano 1S, confinante a Nord con Via Don Minzoni, a Sud con la stessa ditta, ad est con Via dei Mille mentre ad ovest con cortile della stessa ditta, risulta di €. 1150,00 al metroquadro di Superficie commerciale quindi **il Valore stimato è di Euro 87.400,00***

***Lastrico Solare** in Comune di Trinità d'Agultu (SS) in Via dei Mille n. 19 , piano 1*
Foglio 27 ,Mappale 487, Sub. 2 , Categ. Lastrico Solare, Superficie catastale mq. 220
Intestato a , Propr. 1/1, confinante a nord con via

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

Don Minzoni, a sud con , ad est con via dei Mille mentre ad ovest con cortile di proprietà della stessa ditta, risulta di €. 350,00 al metroquadro di Superficie commerciale quindi ***il Valore Stimato è di Euro 77.000,00***

Il criterio di stima adottato è quello di mercato, pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali.
Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalle Agenzie immobiliari presenti a Trinità d'Agultu.
Sono stati inoltre considerati i parametri quali:

- *la localizzazione*
- *la panoramicità*
- *la distanza del mare*
- *il grado di finitura e pregio dei materiali usati*
- *la vetustà dell'immobile*
- *la dotazione degli impianti*
- *lo stato di manutenzione.*

CONCLUSIONI

La presente Relazione , viene depositata alla Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari in originale più due copie in CD- ROM e viene inviata a mezzo postale, all' Avv, Pes A.
Pertanto il Consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di 11 pagine più 8 di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell' Ill. mo Signor G.E. per qualsiasi delucidazione o chiarimento.

Tempio Pausania 30 Ottobre 2009

Geom. Giuseppe LOI

ALLEGATI:
1) Verbale di accesso
2) Visure catastali per attualità
3) Planimetria catastale
4) Documentazione fotografica
5) Copia Concessioni Edilizie
6) Copia varie di elaborati di progetto approvati.
7) Copia visura, conservatoria Registri Immobiliari
8) Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio-Esecuzione Immobiliare n°61/05
9)Ricevute Spese

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

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

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

N. 56/07 R. G. E.

Promossa da:

"BANCO DI SARDEGNA" S.p.A., con sede in Sassari - Viale Umberto n.° 36

CONTRO

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

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

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

Con ordinanza emessa in data 03/11/2009, 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 03/11/2009 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito e gli sono stati posti dal Giudice dell'esecuzione i seguenti

QUESITO UNICO – ***" 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, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

In Ossequio all' incarico ricevuto, previo esame di tutta la documentazione fornita dal Sig.Giudice, il sottoscritto ha effettuato le richieste all' Ufficio Tecnico Erariale (Catasto) di Sassari per i necessari accertamenti e sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente:

RELAZIONE DI STIMA

Occorre precisare che gl' immobili pignorati sono 3 ubicati nel Comune di Trinità d' Agultu.
.....

- Le visure aggiornate effettuate presso la Sezione del Territorio di Sassari.
- Le planimetrie delle case censite.

1)° immobile,
■ Comune: TRINITA' D' AGULTU
■ Via DEI MILLE N.19
■ Piano: terra e seminterrato
così composto:
■ Foglio 27 Mappale 487 sub.3

2)° immobile,
■ Comune: TRINITA' D' AGULTU
■ Via DON F. SINI N.5
■ Piano: Seminterrato
■ Foglio 27 Mappale 487 sub.4

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

3)° **immobile**,

- Comune: TRINITA' D' AGULTU
- Via DEI MILLE N. 19
- Piano 1° Lastrico solare
- Foglio 27 Mappale 487 sub.2

Di tutti gli immobili su elencati si allega:

1. Visura catastale e planimetrica per le unità che non hanno subìto variazione.

2. Visura, elaborati e planimetrie per le unità accatastate per la prima volta ed Unità che hanno subìto una variazione catastale.

IL VALORE COMPLESSIVO DEGL'IMMOBILI PIGNORATI E' PARI AD €. 411.900

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. **IMMOBILE 1.**

   APPARTAMENTO A PIANO TERRA CON CANTINA A PIANO SEMINTERRATO UBICATO A **TRINITA' D' AGULTU** SUL FOGLIO 27, MAPPALE 487 SUB 3 .

   PREZZO BASE : €. 247.500,00

2. **IMMOBILE 2.**

   APPARTAMENTO A PIANO SEMINTERRATO UBICATO A **TRINITA' D' AGULTU** SUL FOGLIO 27 MAPPALE 487 SUB 4

   PREZZO BASE : €. 87.400,00

3. **IMMOBILE 3.**

   LASTRICO SOLARE A PIANO PRIMO UBICATO A **TRINITA' D' AGULTU** SUL FOGLIO 27 MAPPALE 487 SUB 2

   PREZZO BASE : €. 77.000,00

Il sottoscritto perito, a conclusione della integrazione di relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l' incarico che gli è stato affidato

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

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

Tempio Pausania lì 25 Marzo 2010

IL PERITO ESTIMATORE

GLI ALLEGATI RELATIVI ALLA PRESENTE INTEGRAZIONE, COSTITUISCONO UN UNICO FASCICOLO CON LA PRESENTE.

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