

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA
Provincia di Olbia Tempio

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 337/2013+133/2014

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Di Giacomo

Creditore procedente: (

Debitore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. :

Geometra Giovanni Battista Aisoni, via Amsicora 8, Tempio Pausania

DATA INCARICO : 02/12/2015

DATA DEPOSITO PERIZIA: 22/05/2016

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

in data 02 Dicembre dell'anno 2015, il sottoscritto Giovanni Battista AISONI, geometra con studio in via Amsicora a Tempio Pausania, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari con il n° 2717, veniva nominato in qualità di Esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n° 337/2013+133/2014 promossa da
contro la , dal Giudice dell'esecuzione dott. Alessandro Di Giacomo.

In fase di affidamento dell'incarico, il Giudice sottopone all'Esperto il seguente quesito:

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che verranno cancellati o comunque non saranno ascrivibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/ei bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi .

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del d. lgs 78/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

A. Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/02/07 n. 47) come modificato dal Decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il Decreto 7 Aprile 2008.

B. Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa , fornisca la valutazione anche della sola quota.

10. " Attestato Prestazione Energetica "

L'ESPERTO PROVVEDA A verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente prevedere alla redazione ed al rilascio dello stesso, avvalendosi di esperti C.T.U. iscritti all'albo degli ingegneri e degli architetti, ai quali verranno riconosciuti gli onorari previsti dalla Tabella dei compensi protocollata agli atti.

11. A prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

I beni pignorati ed oggetto dell'esecuzione Immobiliare risultano essere identificati come segue:



- ***Appartamento sito in Comune di Palau Via Capo D'orso, distinto in Catasto al Foglio 6 Mappale 1646 sub 9, Piena Proprietà;***
- ***Terreni siti in Comune di Palau distinti in Catasto al Foglio 6 mappali 3310-3311-3313, Proprietà per 1/2;***
- ***Terreno sito in Comune di Palau distinto in Catasto al Foglio 1 mappale 1135, Proprietà per 1/2***
- ***Terreno sito in Comune di Santa Teresa di Gallura distinto in Catasto al Foglio 2 mappale 144, Proprietà per 1/2***
- ***. Terreni siti in Comune di Tempio Pausania distinti in Catasto al Foglio 15 mappali 51-88-89, Proprietà per 1/3***
-
- .



Per una completa conoscenza e comprensione del caso in esame, una delle fasi indispensabili è costituita dalla raccolta di tutti gli elementi necessari a definire i beni oggetto di stima, articolata nella ricerca ed acquisizione della documentazione tecnica inerente gli stessi e nelle operazioni di rilievo dello stato di fatto degli immobili.

La ricerca di documentazione si è svolta presso i seguenti uffici:

- presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari per l'effettuazione di visure e ricerche, nonché per richiesta delle planimetrie degli immobili pignorati;
- presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palau per la raccolta dei documenti inerenti le concessioni edilizie, sanatorie e/o condoni edilizi, certificati di destinazione urbanistica;
- presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Santa Teresa di Gallura per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica;
- presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Tempio pausania di Gallura per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica;
- presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania per la verifica dello stato dei beni oggetto di stima.



RISPOSTE AI QUESITI

Dall'analisi del fascicolo e degli atti ivi contenuti, il sottoscritto CTU, rilevato che gli atti risultano completi di certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oltre al certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il bene pignorato, oltre agli estratti del catasto (visure e planimetrie), estratti presso l'agenzia del Territorio.

12. Previa comunicazione all'Istituto Vendite Giudiziarie ed alle parti interessate, si è proceduto all'inizio formale delle operazioni peritali in data 27/01/2016 ed è stato eseguito sopralluogo presso i beni da stimare, in data 18/04/2016 (**ALLEGATO A1,A2,A3**).

In tale data ci si è recati presso il compendio oggetto di causa, sito in Comune di Palau, Santa Teresa e Tempio Pausania, alla presenza del sottoscritto C.T.U., del sig.

in rappresentanza dell' I.V.G., e dell' ausiliario nominato Geom. Massimo Ruiù;

Il sopralluogo ha consentito l'esecuzione dei rilievi tecnici e fotografici, necessari alla corretta definizione del bene ed alla verifica o meno della conformità rispetto alla documentazione ufficiale.

"Identificazione del bene"

13. L'ESPERTO PROVVEDA Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

- ***Appartamento si in Comune di Palau Via Capo D'orso, distinto in Catasto al Foglio 6 Mappale 1646 sub 9 , Proprietà per 1/1 ;***
- ***Terreni siti in Comune di Palau distinti in Catasto al Foglio 6 mappali 3310-3311-3313, Proprietà per ½ e 1/2***



- **Terreno sito in Comune di Palau distinto in Catasto al Foglio 1 mappale 1135, Proprietà per $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{2}$**

- **Terreno sito in Comune di Santa Teresa di Gallura distinto in Catasto al Foglio 2 mappale 144, Proprietà per $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{2}$**

- **Terreni siti in Comune di Tempio Pausania distinti in Catasto al Foglio 15 mappali 51-88-89, Proprietà per $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{3}$ e $\frac{1}{3}$**

Elenco Trascrizioni

- **Appartamento si in Comune di Palau Via Capo D'orso, distinto in Catasto al Foglio 6 Mappale 1646 sub 9 ;**

1. TRASCRIZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 8655 Registro Generale 12758 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 71357/28230 del 11/11/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 05/10/2010 - Registro Particolare 2817 Registro Generale 10794 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 73061/29503 del 29/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 20/01/2014 - Registro Particolare 246 Registro Generale 328 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1035 del 19/12/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- **Terreni siti in Comune di Palau distinti in Catasto al Foglio 6 mappali 3310-3311-3313,**

1. TRASCRIZIONE del 11/06/2007 - Registro Particolare 4542 Registro Generale 7460 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 65794/24009 del 30/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 20/01/2014 - Registro Particolare 246 Registro Generale 328 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1035 del 19/12/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Terreno sito in Comune di Santa Teresa di Gallura distinto

in Catasto al Foglio 2 mappale 144

TRASCRIZIONE del 12/01/1996 - Registro Particolare 276 Registro Generale 318 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 22644 del 27/12/1995 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA' Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 29/10/1997 - Registro Particolare 4688 Registro Generale 6565 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 29269 del 15/10/1997 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 16/01/2002 - Registro Particolare 619 Registro Generale 698 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 29269 del 15/10/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 9010 del 23/10/2002

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/10/2002 - Registro Particolare 9010 Registro Generale 11569 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 29269 del 15/10/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 619 del 2002

5 TRASCRIZIONE del 11/06/2007 - Registro Particolare 4542 Registro Generale 7460 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 65794/24009 del 30/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 29/06/2009 - Registro Particolare 4976 Registro Generale 7154 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3/467 del 09/10/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 04/03/2013 - Registro Particolare 216 Registro Generale 1821 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 278 del 01/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 20/01/2014 - Registro Particolare 246 Registro Generale 328 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1035 del 19/12/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 19/05/2014 - Registro Particolare 2473 Registro Generale 3417 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 649 del 16/04/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Terreni siti in Comune di Tempio Pausania distinti in Catasto al

Foglio 15 mappali 51-88-89

1. TRASCRIZIONE del 09/04/2003 - Registro Particolare 3163 Registro Generale 4339
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 78/508 del 03/10/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 09/10/2003 - Registro Particolare 8419 Registro Generale 12228
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 81/489 del 07/06/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 10/12/2003 - Registro Particolare 1901 Registro Generale 14609
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 2547/2003 del 28/11/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2451 del 06/12/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 2377 del 17/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 2025 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 16/03/2006 - Registro Particolare 2315 Registro Generale 3418
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/526 del 09/02/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 2402 Registro Generale 3919
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 92/536 del 07/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 5580 Registro Generale 9409
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 30/540 del 25/11/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 12/10/2010 - Registro Particolare 2896 Registro Generale 11010
Pubblico ufficiale EQUITALE SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 95755/2010
del
28/09/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602
(INTRODOTTO
DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 20/01/2014 - Registro Particolare 246 Registro Generale 328
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1035 del 19/12/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Si riporta elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, nonché delle iscrizioni ipotecarie (sui singoli beni), su foglio separato (ALLEGATO B).

14. "Descrizione del bene"

Il sopralluogo effettuato in data **18/04/2016** come da verbale allegato (**ALLEGATO A1,A2,A3**).

l'oggetto dell'esecuzione immobiliare è costituito dai seguenti beni.

Comune di Palau:

Appartamento sito in Via Capo D'orso Distinto in catasto al Foglio 6 mappale 1646 sub 9, composto da un portico d'ingresso, un corridoio, un bagno, un soggiorno cucina dal quale si accede alla veranda ed una camera da letto.

Si segnala che all'interno del suddetto immobile sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione non finiti come il rifacimento completo del bagno, la realizzazione di un angolo cottura e delle modifiche alla finestra della camera da letto, nonché il rifacimento dell'impianto elettrico.

Le finiture esterne ed interne sono al civile, la pavimentazione interna in marmette di graniglia, mentre quella esterna di veranda e portico in cotto, gli infissi esterni sono in legno. (ALLEGATO A1,A2,A3).

Foglio 6 mapp. 1646 sub. 9 unità immobiliare ad uso abitazione sita in Via Capo D'orso, Comune di Palau;			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
Appartamento	60,00	1,00	60,00
Veranda	30,60	0,50	15,30
portico	7,60	0,50	3,65
TOTALE superficie commerciale			78,95

Terreni siti in Via Capo D'orso Distinti in catasto al Foglio 6 mappali 3310-3311-3313, per quanto riguarda i mappali 3310 e 3311 trattasi di aree urbane pertinenti agli immobili edificati con Concessioni Edilizie n° 10/78, 30/78,38/80,18/79,59/79,125/79, mentre il mappale 3313 è destinato a viabilità. ALLEGATO A1,A2,A3).

La zona nella quale sono ubicati gli immobili, a destinazione residenziale con elevata valenza paesaggistica, urbanizzata. La posizione privilegiata garantisce un veloce collegamento con i più importanti sistemi di trasporto (porto, aeroporto, ferrovie) e precisamente:

Foglio 6 mapp. 3310 area urbana sita in Via Capo D'orso, Comune di Palau;			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
Area urbana	101,00	1,00	101,00
TOTALE superficie commerciale			101,00



Foglio 6 mapp. 3311 area urbana sita in Via Capo D'orso , Comune di Palau;			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
Area urbana	95,00	1,00	95,00
TOTALE superficie commerciale			95,00

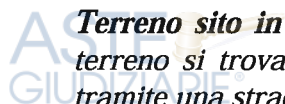


Foglio 6 mapp. 3313 area urbana sita in Via Capo D'orso , Comune di Palau;			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
Area urbana	13,00	1,00	13,00
TOTALE superficie commerciale			13,00



distanze da

Olbia aeroporto km 40,00
Palau mare km 0,00
porto km 0,50



Terreno sito in località Porto Pollo Distinto in catasto al Foglio 1 mappale 1135, il suddetto terreno si trova in una buona posizione, a poca distanza dal mare ed è facilmente accessibile tramite una strada completamente bitumata. Attualmente il terreno è occupato da una fitta macchia mediterranea. ALLEGATO A1,A2,A3).

Foglio 1 mapp. 1135 terreno sito in località Porto Pollo , Comune di Palau;			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
terreno	8495,00	1,00	8495,00
TOTALE superficie commerciale			8495,00



distanze da

Olbia aeroporto km 40,00
Porto Pollo mare km 0,00
porto km 0,50



Comune di Santa Teresa di Gallura:

Terreno sito in località Strada Lu Patru distinto in catasto al Foglio 2 mappale 144, il suddetto terreno si trova in una buona posizione, a poca distanza dal mare ed è facilmente accessibile tramite una strada completamente bitumata denominata strada Lu Patru. Attualmente il terreno è occupato da una fitta macchia mediterranea, si segnala inoltre che una porzione dello stesso è occupata da un edificio destinato a stazione di pompaggio.

Foglio 2 mapp. 144 terreno sito in località Strada Lu Patru , Comune di Santa Teresa di Gallura;			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
terreno	28630,00	1,00	28630,00
TOTALE superficie commerciale			28630,00

distanze da Olbia aeroporto km 61,00
 Santa Teresa mare km 0,00
 porto km 0,50

Comune di Tempio Pausania:

Terreni siti in Località Bassacutena Distinti in catasto al Foglio 15 mappali 51-88-89, i terreni in oggetto si trovano a circa 5 km dalla frazione di Bassacutena, l'accesso agli stessi avviene tramite una strada sterrata , i terreni allo stato attuale sono incolti e occupati da macchia mediterranea.

Foglio 15 mapp. 51 terreno sito in località Bassacutena , Comune di Tempio Pausania;			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
terreno	71631,00	1,00	71631,00
TOTALE superficie commerciale			71631,00

Foglio 15 mapp. 88 terreno sito in località Bassacutena , Comune di Tempio Pausania;			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
terreno	55753,00	1,00	55753,00
TOTALE superficie commerciale			55753,00

Foglio 15 mapp. 89 terreno sito in località Bassacutena , Comune di Tempio Pausania;			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
terreno	739,00	1,00	739,00
TOTALE superficie commerciale			739,00

distanze da Olbia aeroporto km 41,50
 Palau mare km 16,00
 porto km 16,00

15. L'ESPERTO PROVVEDA A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

i beni, al momento del sopralluoghi si presentavano liberi, lo scrivente ha effettuato un controllo presso l'ufficio di registro di Tempio Pausania, tale ricerca non ha evidenziato contratti di affitto stipulati dalla società proprietaria degli immobili.

16. L'ESPERTO PROVVEDA A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;**
- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;**
- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).**

non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, oltre il pignoramento in oggetto, come da ricerca effettuata presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Tempio Pausania.

Si riporta elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie (sui singoli beni e per nominativo dell'esecutato), su foglio separato (ALLEGATO B).

I beni non fanno parte di condomini

17. L'ESPERTO PROVVEDA A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che verranno cancellati o comunque non saranno ascrivibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari.

non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

18. L'ESPERTO PROVVEDA A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/ei bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi .

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del d. lgs 78/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

L'unico bene oggetto di stima che è stato oggetto di concessione edilizia è l'immobile sito in Via Capo D'orso in Comune di Palau, distinto in Catasto al Foglio 6 mappale 1646 sub 9, l'ultima concessione rilasciato risulta essere la C.E. n° 13 del 2009, durante il sopralluogo si è rilevato che sono state effettuate delle modifiche interne in assenza di titolo, le opere eseguite risulta essere sanabile con la presentazione di una pratica in accertamento di conformità, i costi relativi si possono stimare in € 2000,00. **(VEDI ALLEGATI F-G)**

Per quanto riguarda la conformità catastale si è proceduto alla redazione di una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni. **(VEDI ALLEGATI F-G)**

Sui beni pignorati non esistono vincoli di particolare natura.

Non è stato reperito presso L'ufficio tecnico del Comune di Palau il certificato di agibilità.

19. L'ESPERTO PROVVEDA A Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

- C. Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/02/07 n. 47) come modificato dal Decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il Decreto 7 Aprile 2008.**
- D. Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.**

Da una verifica presso gli uffici competenti non è stato possibile reperire tale documentazione perché non presente.

20. " Determinazione del valore "

L'ESPERTO PROVVEDA Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa , fornisca la valutazione anche della sola quota

La metodologia Il procedimento adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si basa sul metodo sintetico comparativo e consiste nel comparare il terreno da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

La ricerca dei campioni utilizzati per la comparazione è quindi basata sulla maggiore omogeneità di caratteristiche tra questi beni ed il bene oggetto di stima.

L'individuazione di tale omogeneità si basa sulla verifica delle condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono a far variare il valore dell'immobile;

Le condizioni Intrinseche considerate sono:

- L'esposizione, la conformazione, la natura dei terreni
- La destinazione dei terreni (coltivati o incolti)
- La tipologia delle eventuali colture prodotte;
- La posizione rispetto alle strade principali (terreni - fabbricati);
- La destinazione urbanistica e la conseguente possibilità



edificatoria (terreni);

- L'ampiezza dei vani utili, la loro esposizione e luminosità (fabbricati);
- Il grado di rifinitura dei locali;
- Le caratteristiche delle pareti esterne e interne;
- Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato;
- Lo stato di efficienza degli impianti tecnici eventualmente presenti;



Le condizioni estrinseche considerate sono:

- La destinazione prevalente dei fabbricati e dei terreni del luogo che conferiscono alla zona una particolare fisionomia;
- Il grado di richiesta da parte del mercato locale di fabbricati o terreni simili;

Questi sono solo alcuni tra i più importanti elementi considerati per la valutazione delle caratteristiche degli immobili necessari anche alla individuazione dei beni utili alla comparazione.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Altro parametro fondamentale nella comparazione è la superficie commerciale; la superficie commerciale dell'appartamento viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni. Le verande vengono considerate in ragione di 1/3.

Individuati i beni simili ed i relativi prezzi sul mercato (intesi al mq), definita la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato del suddetto risolvendo l'equazione che confronta i valori dei fabbricati campione con i relativi prezzi e riportando il parametro ottenuto al fabbricato oggetto di stima.

Determinazione della superficie commerciale In base alle considerazioni appena svolte, è stata calcolata la sup. commerciale di ciascuna unità, specificatamente riportata nelle relative tabelle al p.to 2, riepilogata per tutte le unità nella tabella seguente.



GEOMETRA GIOVANNI BATTISTA AISONI





determinazione della superficie commerciale della unità immobiliari pignorata Comune di Palau FOGLIO 6 MAPP. 1646 sub 9	
immobile	sup. commerciale mq
appartamento	78,95



determinazione della superficie commerciale dell immobile pignorato Comune di Palau FOGLIO 6 MAPP. 3310	
immobile	sup. commerciale mq
Area urbana	101,00



determinazione della superficie commerciale dell immobile pignorato Comune di Palau FOGLIO 6 MAPP. 3311	
immobile	sup. commerciale mq
Area urbana	95,00



determinazione della superficie commerciale dell immobile pignorato Comune di Palau FOGLIO 6 MAPP. 3313	
immobile	sup. commerciale mq
Area urbana	13,00





determinazione della superficie commerciale dell immobile pignorato Comune di Palau FOGLIO 1 MAPP. 1135	
immobile	sup. commerciale mq
terreno	8945,00



determinazione della superficie commerciale dell immobile pignorato Comune di Santa Tresa di Gallura FOGLIO 1 MAPP. 144	
immobile	sup. commerciale mq
terreno	28.630,00



determinazione della superficie commerciale dell immobile pignorato Comune di Tempio Pausania FOGLIO 15 MAPP. 51	
immobile	sup. commerciale mq
terreno	71631,00



determinazione della superficie commerciale dell immobile pignorato Comune di Tempio Pausania FOGLIO 15 MAPP. 88	
immobile	sup. commerciale mq
terreno	55753,00



determinazione della superficie commerciale dell immobile pignorato Comune di Tempio Pausania FOGLIO 15 MAPP. 89	
immobile	sup. commerciale mq
terreno	739,00

GEOMETRA GIOVANNI BATTISTA AISONI





determinazione del valore di mercato dei beni

nella determinazione del valore a mq degli immobili ha influito notevolmente sia lo stato di conservazione del fabbricato che la posizione panoramica della quale godono le unità pignorate.

Dall'attenta mediazione dei dati elaborati tramite l'applicazione del suddetto metodo estimativo, si è individuato il valore unitario a mq, quantificato in € 1500,00/mq per le unità con destinazione abitazione in Comune di Palau, € 50,00/mq per le aree urbane in Comune di Palau, € 10,00/mq per il Terreno in Comune di Palau, € 8,00/mq per il Terreno in Comune Santa Teresa di Gallura ed € 2,00/mq per i terreni siti in Comune di Tempio Pausania.

il valore di mercato dei beni oggetto di stima si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie commerciale precedentemente calcolata:

determinazione del VALORE DI MERCATO dell'immobile pignorato Comune di Palau FOGLIO 6 MAPP. 1646 sub Bene pignorato per 1/1			
immobile	VALORE €/MQ	sup. commerciale mq	VALORE UNITA'
Appartamento	€ 1500,00	78,95	€ 118.425,00

determinazione del VALORE DI MERCATO dell'immobile pignorato Comune di Palau FOGLIO 6 MAPP. 3310 Bene pignorato per 1/2			
immobile	VALORE €/MQ	sup. commerciale mq	VALORE UNITA'
Area Urbana	€ 50,00	101,00	5050,00

Considerando che il bene è di proprietà dell'esecutato per ½ il valore della quota pignorata è pari a (€ 5050,00/2) € 2525,00.

Vista la conformazione dell'immobile appare improbabile un frazionamento.



determinazione del VALORE DI MERCATO dell immobile pignorato Comune di Palau FOGLIO 6 MAPP. 3311 Bene pignorato per 1/2			
immobile	VALORE €/MQ	sup. commerciale mq	VALORE UNITA'
Area Urbana	€ 50,00	95,00	4750,00



Considerando che il bene è di proprietà dell'esecutato per ½ il valore della quota pignorata è pari a (€ 4750,00/2) € 2375,00.

Vista la conformazione dell'immobile appare improbabile un frazionamento.



determinazione del VALORE DI MERCATO dell immobile pignorato Comune di Palau FOGLIO 6 MAPP. 3313 Bene pignorato per 1/2			
immobile	VALORE €/MQ	sup. commerciale mq	VALORE UNITA'
Area Urbana	€ 50,00	13,00	650,00



Considerando che il bene è di proprietà dell'esecutato per ½ il valore della quota pignorata è pari a (€ 650,00/2) € 325,00.

Vista la conformazione dell'immobile appare improbabile un frazionamento.



determinazione del VALORE DI MERCATO dell immobile pignorato Comune di Palau FOGLIO 1 MAPP. 1135 Bene pignorato per 1/2			
immobile	VALORE €/MQ	sup. commerciale mq	VALORE UNITA'
terreno	€ 10,00	8945,00	89450,00



Considerando che il bene è di proprietà dell'esecutato per ½ il valore della quota pignorata è pari a (€ 89450,00/2) € 44.725,00.

Vista la conformazione dell'immobile si potrebbe procedere al frazionamento della porzione esecutata.



determinazione del VALORE DI MERCATO dell immobile pignorato Comune di Santa Teresa di Gallura FOGLIO 2 MAPP. 144 Bene pignorato per 1/2			
immobile	VALORE €/MQ	sup. commerciale mq	VALORE UNITA'
terreno	€ 8,00	28.630,00	229.040,00

Considerando che il bene è di proprietà dell'esecutato per $\frac{1}{2}$ il valore della quota pignorata è pari a (€ 229.040,00/2) € 114.520,00.

Vista la conformazione dell'immobile si potrebbe procedere al frazionamento della porzione eseguita.

determinazione del VALORE DI MERCATO dell immobile pignorato Comune di Tempio Pausania FOGLIO 15 MAPP. 51 Bene pignorato per 1/3			
immobile	VALORE €/MQ	sup. commerciale mq	VALORE UNITA'
terreno	€ 2,00	71.631,00	143.262,00

Considerando che il bene è di proprietà dell'esecutato per $\frac{1}{3}$ il valore della quota pignorata è pari a (€ 143.262,00/3) € 47.754,00.

Vista la conformazione dell'immobile si potrebbe procedere al frazionamento della porzione eseguita.

determinazione del VALORE DI MERCATO dell immobile pignorato Comune di Tempio Pausania FOGLIO 15 MAPP. 88 Bene pignorato per 1/3			
immobile	VALORE €/MQ	sup. commerciale mq	VALORE UNITA'
terreno	€ 2,00	55.753,00	111.506,00

Considerando che il bene è di proprietà dell'esecutato per $\frac{1}{3}$ il valore della quota pignorata è pari a (€ 111.506,00/3) € 37.168,66.

Vista la conformazione dell'immobile si potrebbe procedere al frazionamento della porzione eseguita.

determinazione del VALORE DI MERCATO dell immobile pignorato Comune di Tempio Pausania FOGLIO 15 MAPP. 89 Bene pignorato per 1/3			
immobile	VALORE €/MQ	sup. commerciale mq	VALORE UNITA'
terreno	€ 2,00	739,00	1478,00

Considerando che il bene è di proprietà dell'esecutato per 1/3 il valore della quota pignorata è pari a (€ 1478,00/3) € 492,66.

Vista la conformazione dell'immobile si potrebbe procedere al frazionamento della porzione eseguita.

VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO COMPENDIO IN RIFERIMENTO ALLE QUOTE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO E' PARI A € 368.310,32(Euro TRECENTO SESSANTOTTO MILA TRECENTO DIECI/32)

21. " Attestato Prestazione Energetica "

L'ESPERTO PROVVEDA A verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente prevedere alla redazione ed al rilascio dello stesso, avvalendosi di esperti C.T.U. iscritti all'albo degli ingegneri e degli architetti, ai quali verranno riconosciuti gli onorari previsti dalla Tabella dei compensi protocollata agli atti.

Non essendo presente presso gli uffici competenti, si è proceduto alla redazione dell'attestato di Prestazione energetica inerente l'immobile Via Capo D'orso in Comune di Palau, distinto in Catasto al Foglio 6 mappale 1646 sub 9.

conclusioni

le ricerche e le successive analisi svolte sui beni oggetto del pignoramento hanno condotto alla formulazione delle risposte ai singoli quesiti, nonché alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni singolarmente e nel complesso del compendio; ritenendo di aver adeguatamente risposto ai quesiti proposti e di aver esaurientemente svolto l'incarico affidatomi, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



Letteratura di riferimento:

- la valutazione degli immobili (Pirola);
- il consulente tecnico del tribunale (DEI);
- il manuale del consulente tecnico (Pirola)



Tempio Pausania, Maggio 2016



Il tecnico incaricato
GEOM. GIOVANNI BATTISTA AISONI

