TRIBUNALE DI SASSARI **SEZIONE CIVILE**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA INTESA SAN PAOLO S.P.A., RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO LOREDANA RICCIOTTI, CONTRO ******* ******* ******** E ********* ********

BENE IMMOBILE NEL COMUNE DI SENNORI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 87/2018

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 05 Maggio 2021, è stato nominato come "*esperto per la stima dei beni pignorati, nella presente procedura esecutiva*.

L'incarico contempla la risposta ai seguenti quesiti che, si sintetizzano per comodità qui di seguito:

1. Verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.;
2. Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuale carenze della documentazione presentata;
3. Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto;
4. Verificare la corrispondenza tra la destinazione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale;
5. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
6. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato;
7. Aggiornamento catastale in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria;
8. Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
9. Acquisire ove non depositati le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene;
10. Indicare L'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico;
11. Conformità urbanistica della costruzione;
12. Predisporre la certificazione energetica degli edifici;
13. Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato;
14. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
15. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota;
16. Accertare se l'immobile è libero oppure occupato;

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

17. Segnalare in caso contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
18. indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici
19. Determinare il valore di mercato dell'immobile;

IL SOPRALLUOGO:

Lo scrivente c.t.u., ha dato corso alle operazioni peritali con sopralluogo, comunicato alla parte esecutata dall'I.V.G, mediante raccomandata A/R e telegramma: seguirà l'accesso al bene pignorato, in data 16 febbraio u.s., alla presenza dei proprietari, i quali hanno acconsentito all'accesso dei locali pignorati, senza eccezione alcuna.

Lo scrivente, nell'ottemperare all'incarico ricevuto, ha riscontrato notevoli difficoltà nell'effettuare l'accesso dell'immobile pignorato, causa contagi da Covid-19, a rotazione dell'intero nucleo famigliare degli esecutati, che ha fatto slittare e posticipare varie volte la programmazione d'accesso.

L'immobile è raggiungibile dalla via Santa Vittoria, arteria principale del traffico urbano, con svolta su via Ungaretti, e successivamente su via Carducci, fino al raggiungimento del civico 5. Il sito dell'immobile è collocato nell'abitato di Sennori, a circa 9 chilometri dalla città di Sassari : si allega di seguito, l'immagine estrapolata da Google, relativa al sito in oggetto, e alla viabilità locale:

Immagine 1 - Stralcio Google Maps-Sennori via Giosuè Carducci n° 5

FOTO 1

Stralcio da Google

◀Sito Immobile

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

QUESITO N.1 (COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE)

E' allegato in atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, e gli accertamenti dei registri immobiliari; per cui si conferma la completezza della documentazione.

I dati contenuti nel pignoramento, descrivono esattamente l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

QUESITO N.2 (EVENTUALE CARENZE DELLA DOCUMENTAZIONE)

Dall'esame degli atti, non si è rilevata carenza della documentazione presentata. La provenienza ultraventennale è documentata nel certificato notarile di cui al punto precedente, relativa all'immobile pignorato.

QUESITO N.3 (LE VISURE AGGIORNATE)

Sono state effettuale le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali[1], risulta che la particella oggetto del pignoramento è sita nel comune di Sennori, ed identificata come segue:

Tabella 1

Catasto fabbricati (NCEU)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
18	1501	3	A/3	2	9,00	241	511,29	T-S1-1-2

La ditta intestataria corrisponde a quella di cui agli atti , che per comodità si riporta qui di seguito:

1. ********** ********* nata a ********** il **/01/19**; C.F. **********; proprietà per 1/4 in comunione dei beni con ********* ********* **********;
2. ********* ******** nata a ********** il **/01/19**; C.F. **********; proprietà per 1/2 ;
3. ********** ********** ********** nato a ********** il **/11/19**; C.F. **********, proprietà per 1/4 in comunione dei beni con ********** **********.

[1] Allegate in copia alla presente
[2] Di cui al punto 2 del paragrafo precedente.

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

La proprietà oggetto di pignoramento, è pervenuta agli esecutati in forza dei seguenti titoli:

- proprietà[2] per 1/2, è pervenuta all'esecutata in forza ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/1998 protocollo n. 308485 Voltura in atti dal 07/11/2002 Repertorio n.: 28745 Rogante: PITZORNO Sede: SASSARI Registrazione(n. 9405.1/1998);

- proprietà[3] per 1/4 in regime di comunione dei beni, in forza del rogito di compravendita, ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/07/1999 Voltura in atti dal 17/08/1999 Repertorio n.: 30600 Rogante: PITZORNO MANLIO Sede: SASSARI Registrazione n. 5455.1/1999).

Il bene è anche identificato nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con la particella catastale 1825, nonché nella planimetria N.C.E.U. dai quali è stata estrapolata la consistenza utilizzata per la stima.

FOTO 2

Stralcio N.C.T. Foglio 18 mapp.1825

◀Sito Immobile

Si significa infine che la quota[4] oggetto del pignoramento è relativa all'intero del bene, di proprietà della ditta esecutata .

[2] Di cui al punto 2 del paragrafo precedente.

[3] Di cui al punto 1 e 3 del paragrafo precedente.

[4] La quota è stata altresì dedotta dall'avviso di pignoramento inoltrato alla parte.

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

QUESITO N.4 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CESPITE

E' stata riscontata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile dalla planimetria catastale.

QUESITO N.5 VERIFICA PORZIONI COMUNI

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO N.6

A seguito di sopralluogo, si è potuto riscontrare che l'immobile pignorato(sub.3) evidenziato nella tabella 1, è di fatto unito tramite una scala interna, con l'immobile identificato catastalmente con il subalterno"4", costituito da autorimessa, di pertinenziale all'abitazione. La continuità dei due subalterni, è corrispondente allo stato progettuale autorizzato, meglio descritto di seguito al capitolo"11". *L'immobile sopra menzionato, non risulta essere stato pignorato nella presente procedura esecutiva, ed è così descritto:*

Tabella 2

Catasto fabbricati (NCEU)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
18	1501	4	C/6	2	57	69,00 mq	129,53	T

La ditta intestataria, riscontrata tramite visura catastale, è la seguente:

1. ********** ********** (CF **********)

nata a ********** (SS) il **/06/19**

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con ********** **********

2. ********** ********** (CF **********)

nato a ********** (SS) il **/01/19**

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con ********** **********

3. ********** ********** (CF **********)

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

nata a ********** (SS) il **/01/19**

Diritto di: Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ********** ********** **********

4. ******** ********** ********** (CF **********)**

nato a ********** (SS) il **/11/19**

L'autorimessa, oltre l'accesso contiguo con la residenza pignorata, garantito tramite una scala di collegamento interno, ha accesso dall'esterno, da via Matteotti, a livello stradale. Il subalterno 4, è ricompreso nella sagoma dell'edificio autorizzato, nonché nella sua proiezione verticale, come meglio riscontabile negli allegati grafici, relativi alla C.E. 56/1999.

QUESITO N.7 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

A seguito di sopralluogo, si è potuto riscontrare, che la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, del subalterno 3 pignorato, è pressoché conforme; altresì, quella relativa al bene non pignorato, identificata con il sub.4, presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi nel piano interrato, rappresentato graficamente nella stessa;. Quindi al fine, di una corretta rappresentazione dell'immobile e del relativo classamento, è necessario aggiornare la planimetria catastale ed il corrispondente censuario mediante la pratica catastale "Docfa" da presentare al N.C.E.U.. Non si è dato corso alla pratica[5] di regolarizzazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, poiché la stessa è subordinata alla presentazione di pratica[6] edilizia per mancata Comunicazione di modifiche interne dell'immobile.

QUESITO N.8 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E PRESCRIZIONI

Si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come estratte dal certificato notarile in atti redatto dal notaio Eliodoro Giordano in Campobasso, ai sensi dell'ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C.):

---

[5] Pratica regolarizzazione Catastale in variazione "Docfa"

[6] Pratica Edilizia di mancata Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

Procedura esecutiva immobiliare promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino

in danno di:

********** **********, nata a ********** il **/1/19** ********* ********* ********, nato a ******** il **/11/19**

In virtù di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 6 giugno 2018 ai numeri 7555 registro generale e 5448 registro particolare, per il credito della somma di Euro 25.765,65 oltre interessi e spese.

Io sottoscritto dottor ELIODORO GIORDANO, Notaio in Campobasso, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Sassari Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari),

Certifico

quanto segue :

immobili oggetto dell'esecuzione, dei signori ********* ********* nata a ********** il **/1/19** e ******** ******** ******** nato a ******** il **/11/19**. con i loro frutti, gli annessi ed i connessi, adiacenze, dipendenze, pertinenze ed accessori, con tutti i dirittre~ con quanto altri vi esista attualmente e vi fosse in seguito introdotto e trasportato che possa reputarsi immobile ai sensi di legge, come da atto di pignoramento immobiliare:

porzione di fabbricato ubicato nel comune di Sennori (SS), in angolo tra via Carducci e la via Matteotti e precisamente:

tutto l'appartamento avente ingresso diretto dalla via Carducci al civico n. 14, composto da un vano con annesso cortile al piano terra, da un vano ed accessori al primo piano e da due vani destinati a soffitta al secondo piano. Il tutto collegato tramite una scala interna, limitante nell'insieme alle via anzidette, a proprietà ********* e a proprietà **********, salvo altri così catastalmente indicato nel catasto dei fabbricati del Comune di Sennori:

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

Foglio 22- mappale- n. 467/1- via Carducci n. 5 P. T-I-2- Cat. A/3 cl. 1 Cons. V 4 Sup. Cat mq 122 Redd. Euro 194,19; R.C. Euro 1.258,86;

L 'immobile suddetto ora risulta distinto al f 18 mpp. 1501 sub 3.

Descrizione dell'immobile pignorato secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sennori, intestati: ********** ********* nata a ********** il **/1/19** proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ********* ******** ********* e proprietà per 2/4 e ********** ********** ********** nato a ********* il **/11/19** proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ********* ******** al foglio 18 particella

1501 sub. 3 (ex particella 467 sub. 3 ex foglio 22 particella 467 sub. 1 già foglio 22 particella 467 ex foglio 22 particelle 467 e 467) , Via Giosuè Carducci n. 5, piano T- SI-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale mq. 241, Rendita Euro 511,29.

Storia ipotecaria:

L'unità immobiliare in Sennori distinta al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 467 sub. 1 natura A3 di 4 vani, è pervenuta ai coniugi ********* ********** nata a ********* il **/1/19** e ********** ******** ******** nato a ******** il **/11/19** in regime di comunione legale per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, dalla signora ******* ******* nata a ********* **/7/19**, con l'atto di compravendita per notar Manlio Pitzomo di Sassari del 19/7/1999 repertorio n. 30600, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari il 7/8/1999 ai nn. 12065 registro generale e 7900 registro particolare.

Alle[redacted] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuna, l'unità immobiliare in Sennori alla Via Carducci n. 5 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 467 sub. 1 natura A3 di 4 vani, è pervenuta dal signor ********* ********* nato a ********* il **/1/19**, con l'atto di donazione per notar Manlio Pitzomo di Sassari del 27/10/199* repertorio n. 28745, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari., di Sassari il 19/11/1998 ai nn. 13019 registro generale e 9517 registro particolare/Eseguite le indagini

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

ipotecarie dall'impianto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul conto del signor ******* ********* nato a ******** il **/1/19**, non sono risultati atti trascritti riguardanti la provenienza degli immobili sopra descritti.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 9627 registro particolare n. 1511 del 5/7/2000 di lire 240.000.000 a favore Banca Commerciale Italiana S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 01255270157, contro ********* ********* ******* nato a ******** il **/11/19** e ******** ******** nata a ********** il **/1/19**, in virtù di atto per notar Manlio Pitzomo di Sassari del 29/6/2000 repertorio n. 32852. Mutuo di lire 120.000.000 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Sennori, alla Via Carducci n. 5, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 467 sub. 1 natura A3 di 4 vani, di cui i signori ******** ******** ********* e ********** ********* risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 1914 registro particolare n. 339 del 12/2/2008 di euro 102.765,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro ******** ********** ******** nato a ********* il **/11/19** e ******** ******** nata a ******** il **/1/19**, in virtù di atto per notar Manlio Pitzomo di Sassari del 7/2/2008 repertorio n. 51304. Mutuo fondiario di euro 68.510,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Sennori, all'Indirizzo Giosuè Carducci n. 5, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 467 sub. 1 natura A3 di 4 vani al piano SI-1, di cui il signor ********* ******** ******** risulta titolare della quota di un quarto di proprietà in regime di comunione legale con ******** ********* e la signora ******* ********* della quota di un mezzo di proprietà quale bene personale e della quota di un quarto di proprietà in regime di comunione legale con ********** ********* *********

trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 7555 registro particolare n. 5448 del 6/6/2018 a favore Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino, contro ********* ********* nata a ******** il 7/1/1961 e **********

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

******** ******** nato a ********* il **/11/19**, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Sassari del 18/4/2018 repertorio n. 1106/2018. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Sennori, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 1501 sub. 3 (ex foglio 22 particella 467 sub. 1) natura A3, di cui la signora ******** ******** risulta titolare della quota di tre quarti di proprietà e il signor ********* ******* ******** della quota di un quarto di proprietà.

QUESITO N.9 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

Sono state allegate alla relazione, le mappe censuarie indispensabili alla identificazione della particella pignorata.

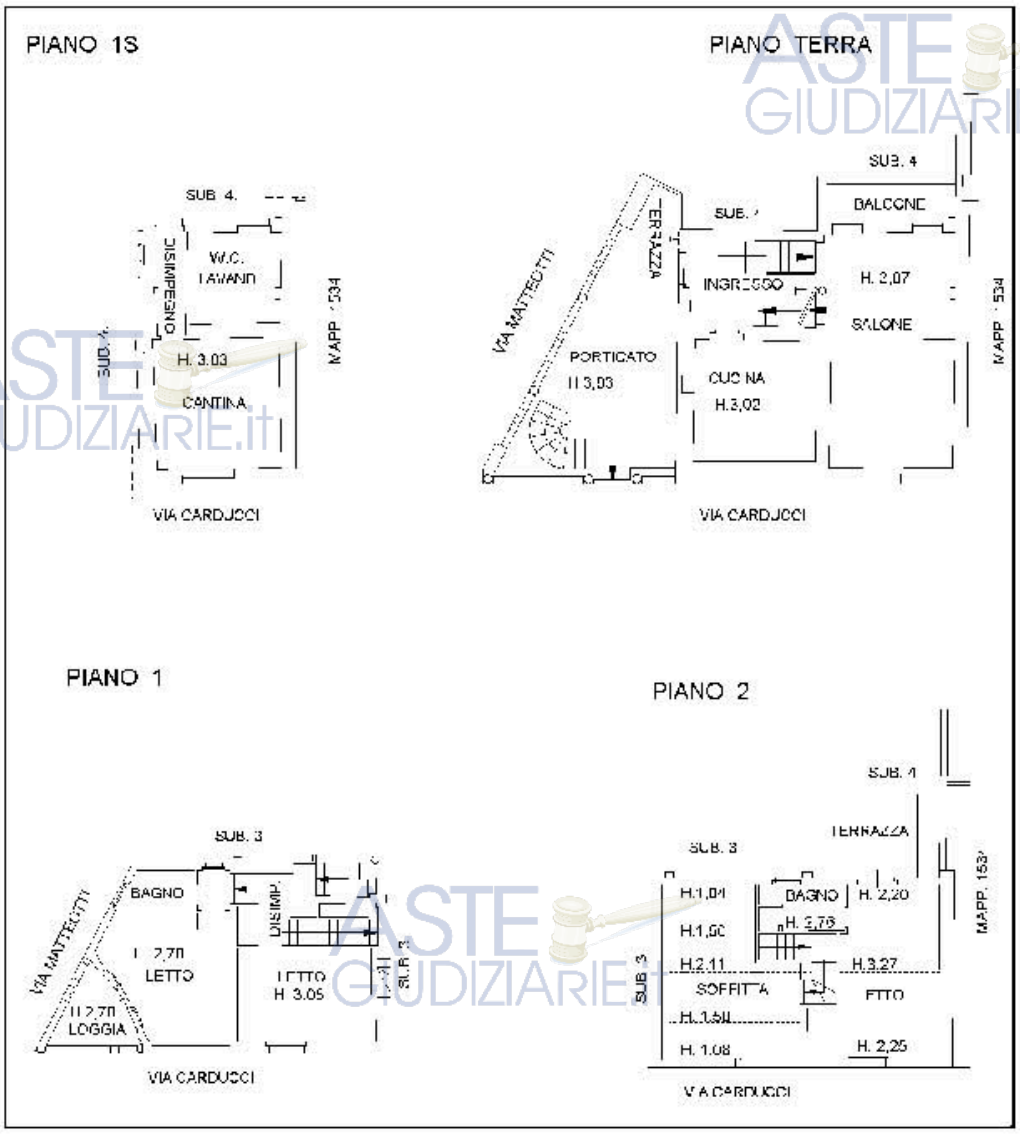
Dalle risultanze catastali, e la verifica con lo stato di fatto, emerge che la particella 1501 sub.3 a destinazione residenziale, è composta terra, primo, secondo e da S1.

Di seguito si visualizza il layout estrapolato dalla planimetria catastale:

IMMAGINE 3

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

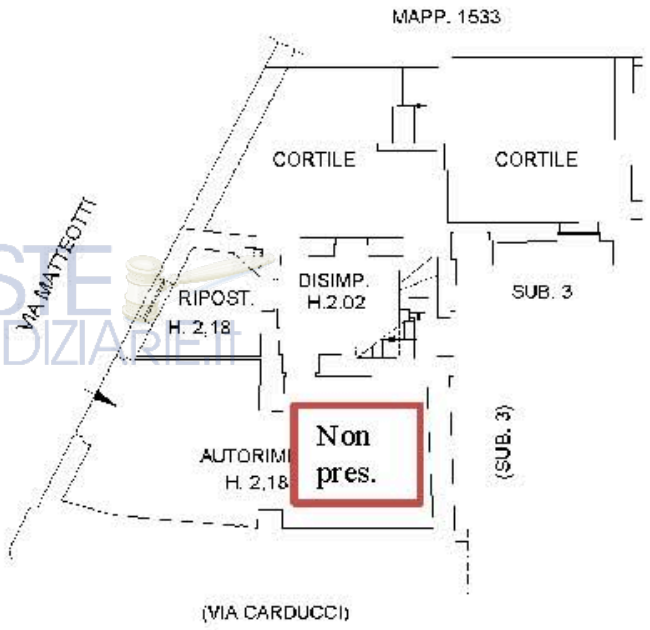


Di seguito, si allega lo stralcio della planimetria catastale, inerente l'immobile identificato con il subalterno 4, non pignorato, ma contiguo con l'immobile in esame tramite accesso diretto dalla cantina, comunicante con la residenza. L'immobile è anche accessibile dalla via Matteotti, ed è costituito da autorimessa, ripostiglio, disimpegno, e cortile interno. La porzione di autorimessa, bordata di colore rosso, non è presente nell'immobile.

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

IMMAGINE 4



Stralcio

N.C.E.U.

Sub. 4

◄Piano Terra via Matteotti

QUESITO N.10 L'UTILIZZAZIONE DEL BENE -STRUMENTO URBANISTICO

Dall'esame delle norme di attuazione del vigente piano regolatore del Comune di Sennori, il sito oggetto dell'intervento, è ricompreso nella zona omogenea "B" illustrato nello stralcio della Carta dello Strumento Urbanistico Vigente, di seguito allegato, e contraddistinto quale lotto n° 66 de Piano Particolareggiato;

L'utilizzazione urbanistica dell'immobile pignorato, è quella residenziale, conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico evidenziato, ed al titolo abilitativo conseguito.

QUESITO 11 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile prettamente residenziale, risulta ristrutturato e completato a seguito di progetto[7] approvato con C.E. n° 56/99 in data 16/05/2000, a seguito di richiesta prot. 6604 del 03/09/1999, dagli esecutati, proprietari.

Non risulta rilasciata l'agibilità dell'immobile.

PIANTA AUTORIZZATA C.E. 56/99 in data 16/05/2000:

[7] Pratica Edilizia n° 56/1999 a firma Geom. Antonio Pinna.

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

Immagine 5-Piano terra su via Matteotti-Secondo interrato su via Carducci

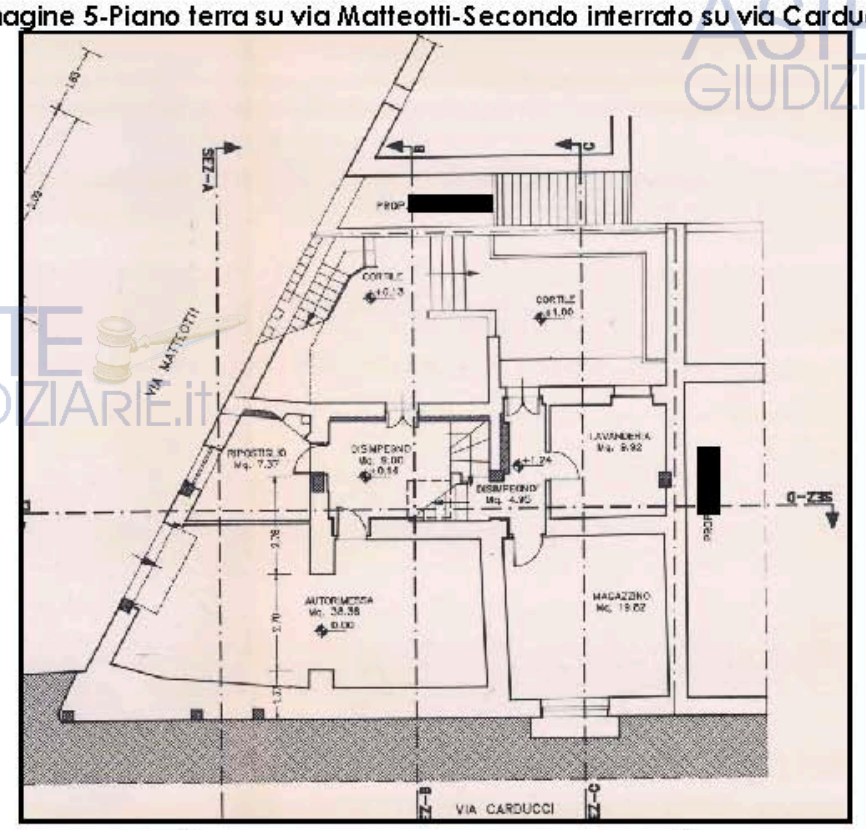
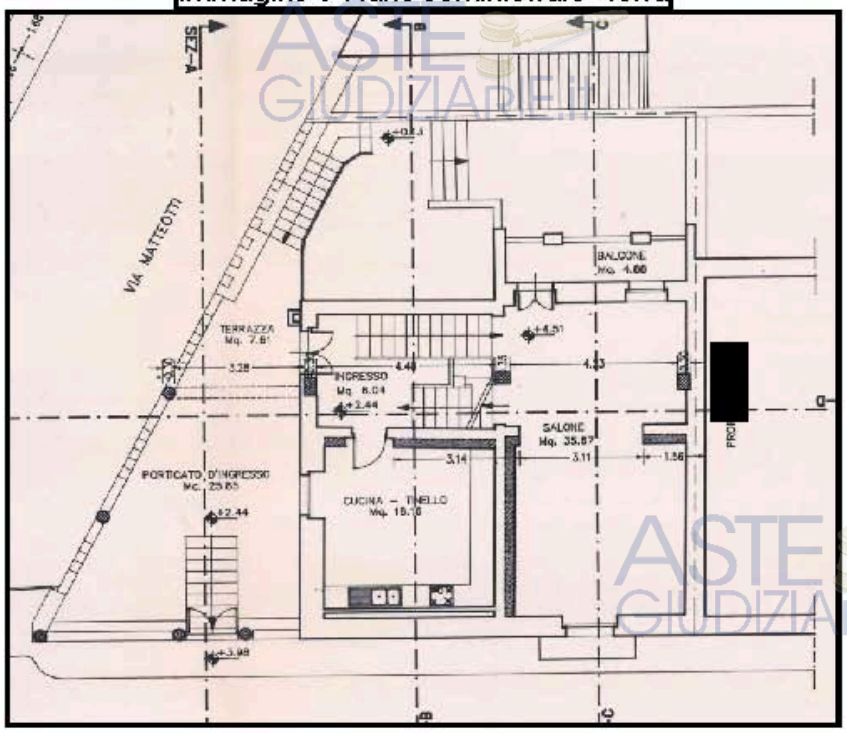


Immagine 6-Piano Seminterrato -Terra



ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

Immagine 7-Piano Primo

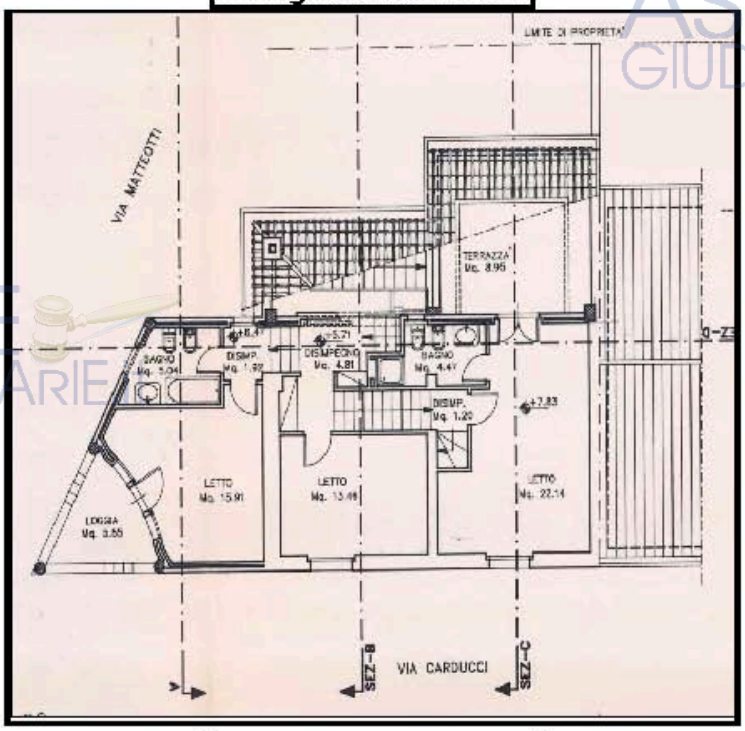
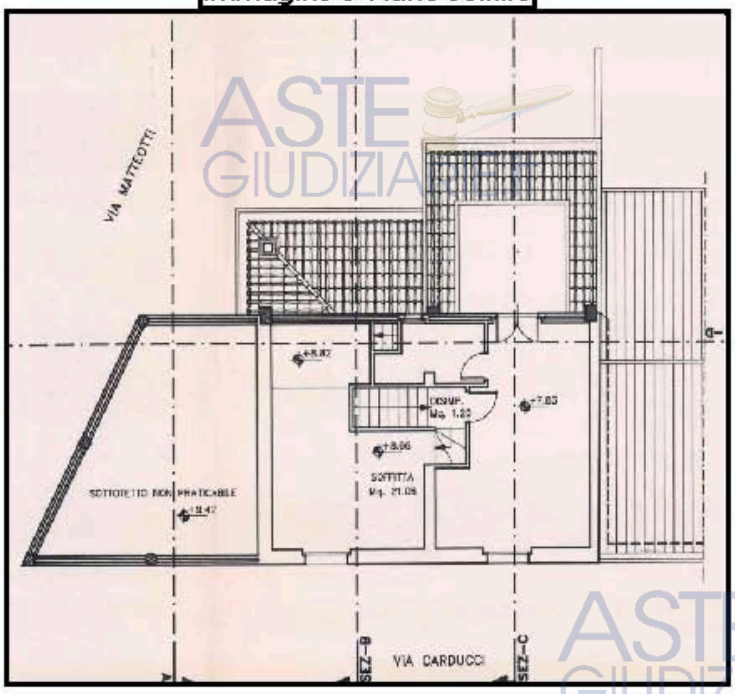


Immagine 8-Piano Soffitte



ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, è pressoché conforme allo stato autorizzato, e meglio evidenziato nelle piante di progetto di cui alle precedenti immagini 5,6,7,8 allegate, ad eccezione della scala di accesso nella loggia di diversa geometria, piccole modifiche interne, ed il vano mancante al secondo seminterrato inerente l'immobile non pignorato sub.4. Si riscontra la diversa destinazione d'utilizzo della cucina adibita a camera da letto; la cucina al servizio dell'abitazione, è ubicata nel secondo seminterrato (sub.4), nel vano ricompreso tra l'autorimessa ed il ripostiglio(cfr. foto20).

Tali incongruenze possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, ossia mancata[8] comunicazione per opere interne, ai sensi della L.R. n° 8/2015. Si riscontrano conformi i volumi edificati e le aperture finestrate(ad eccezione di quella arretrata al pino terzo, prospiciente il terrazzo). Gli oneri, per rendere conforme l'appartamento, non che le spese tecniche necessarie, verranno dedotte dal valore del bene.

QUESITO N.12 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

E' stato redatto dallo scrivente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'unità residenziale pignorata, ed allegato al fascicolo telematico della presente esecuzione.

L'immobile, risultata ricompreso nella classe energetica " D", di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28).

QUESITO N.13 DESCRIVERE L'IMMOBILE PIGNORATO.

L'immobile pignorato, è identificato nella particella del catasto fabbricati, iscritta al foglio 18 mappale 1501 sub. 3 del Comune di Sennori.

Esso, è un immobile a destinazione residenziale dislocato su tre livelli di piano ed un secondo interrato a destinazione garage e cantina. L'immobile, presenta una geometria articolata, infatti i livelli di piano, di cui

[8] Mancata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività)

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

alla C.E. 56/1999, meglio illustrati nelle planimetrie precedentemente allegate, hanno diverse quote altimetriche interne; per meglio evidenziarle si inserisce lo spaccato longitudinale(sezione) dell'edificio:

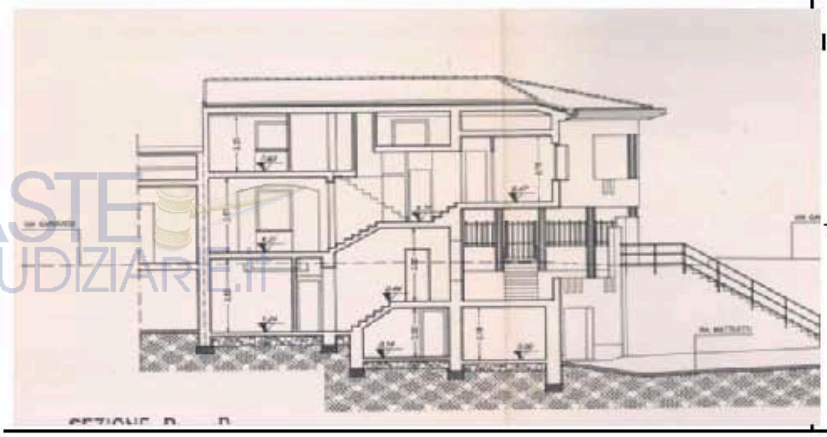


IMMAGINE 9

◀Sezione Edificio

La successiva immagine, è relativa alla palazzina in esame, e si evidenzia la porzione in esecuzione:

IMMAGINE 10

◀Palazzina

La superficie utile della unità residenziale, è evidenziata nei grafici di progetto precedentemente allegati, ed inserita all'interno degli stessi.

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

Le superfici non residenziali dell'appartamento, sono relative alle loggie, balconi, porticato d'ingresso e terrazzi, ed evidenziate nei disegni di progetto.

La consistenza (superficie commerciale) da utilizzare per la stima, sarà la superficie totale lorda dell'abitazione, sommata a quella ragguagliata non residenziale, con coefficiente di riduzione pari al 50%; essa è stata riscontrata corrispondente alla consistenza catastale.

La superficie totale lorda dell'abitazione è paria a mq 241,00.

Caratteristiche di finitura:

Nell'immobile in oggetto, si evidenzia la recente ristrutturazione, conformemente alla concessione rilasciata dal comune.

Lo stato manutentivo dell'interno dell'immobile è buono, così come le parti esterne dell'edificio.

Le principali caratteristiche di finitura dell'unità residenziale sono:

1. intonaci esterni: sono del tipo "*a civile*" *liscio, realizzati* con malta cementizia; facciata non tinteggiata(cfr. foto 10);
2. Gli intonaci interni, sono del tipo "a civile" liscio, in ottimo stato manutentivo tinteggiati con idropittura ornamentale(cfr. foto 10, 11 e 12);
3. serramenti esterni costituiti da finestre in legno di colore noce con vetro camera, e persiane stessa tipologia (cfr. foto 12 e 13)
4. Porte interne con anta a battente, in legno di colore scuro e vetro di ottima fattura;
5. pavimentazioni realizzata in marmo colere beige/verde di buona fattura, posata in diagonale rispetto alle murature come da immagini;
6. soglie finestre e porte realizzate in marmo;
7. rivestimenti bagno in gres di colore beige, verde bianco, come da foto;
8. Non si evidenziano delle macchie di umidità nell'appartamento;

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

9. Infissi costituita da finestre in legno color noce e vetrocamera, e persiane in legno;
10. Impianto di riscaldamento a pompe di calore;
11. Ambienti soffitta da ultimare, attualmente allo stato di grezzo;
12. Terrazzi con mattonelle ceramiche;
13. Cortile pavimentato con mattonelle in cotto.

FOTO 11

Prospetto su via Matteotti

◄ Ingresso garage sub.4

Privacy

FOTO 12

◄ Sala

mq 35,67

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

Privacy	FOTO 13 Sala
Privacy	FOTO 14 ◀ sala
Privacy	FOTO 15 scala Terra/ primo

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

Privacy	**FOTO 16** ◄ Camera
Privacy	**FOTO 17** Bagno P1°
Privacy	**FOTO 18** Piano S1 ◄ Bagno

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

Privacy	**FOTO 19** ◄ Camera mq 15,91 piano primo
	FOTO 20 ◄ Porticato d'ingresso
Privacy	**FOTO 20** ◄ Cucina posta sub.4

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

Privacy	**FOTO 21** ◄ Soffitta
	FOTO 22 ◄ Terrazzo Soffitta

14. Scale di collegamento tra i vari livelli, in opera muraria, gradini rifiniti in marmo, e ringhiera metallica di ottima fattura;

QUESITO N.14 LA VENDITA IN PIÙ LOTTI

Il sito, la conformazione del lotto, e quella del bene pignorato, non consentono la suddivisione in due o più lotti.

QUESITO N.15 QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile è pignorato per intero.

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

QUESITO N.16 EVIDENZIARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO

In fase di sopralluogo è stato accertato che l'immobile è residenza della famiglia degli esecutati.

QUESITO N.17 ADEGUATEZZA EVENTUALE CONTRATT LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

QUESITO N.18 I VINCOLI

Come evidenziato al punto "10" della presente, il sito dell'immobile è ricompreso nella zona omogenea "B" del piano regolatore , del Comune di Sennori all'interno del Piano particolareggiato; non si evidenziano vincoli di tipo storico o artistico.

QUESITO N.11 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore è stato adoperato il criterio di stima per comparazione diretta con beni simili;

E' stata effettuata pertanto, la rituale ricerca di mercato, che ha posto in evidenza, per l'area urbana interessata, scarse contrattazioni di beni analoghi compravenduti di recente. Per cui l'indagine è proseguita presso i diversi operatori economici, dai quali è stata individuata per quest'area una quotazione media pari a:

- **1.400,00 €** al metro quadrato per le unità residenziali tipo civile- valore per immobile ristrutturato in buono stato conservativo .

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Si significa

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

che l'immobile oggetto di procedura, è di tipologia unifamiliare indipendente, e con ottime finiture interne, ad avvalorare la quotazione unitaria attribuita.

Considerato però, che nell'unità esaminata, non è presente un impianto di climatizzazione funzionale in ogni ambiente residenziale, il precitato valore dovrà essere decurtato dei costi per la realizzazione di quanto enunciato, stimati dallo scrivente nel 5% del valore dell'appartamento.

Altresì, la soffitta non è completamente ultimata, quindi si applicherà una decurtazione pari al 5%.

Come già illustrato nel capitolo n° 11 al punto Regolarità Edilizia, l'immobile oggetto di stima, non è perfettamente conforme. Quindi, per procedere alla sua regolarizzazione mediante S.U.A.P.E. per mancata comunicazione di edilizia libera, ai sensi della L.R. n°8/2015, è necessario sostenere delle spese tecniche, nonché versamenti di oblazione, la regolarizzazione catastale in variazione(Docfa): spese stimate nel 5% del valore unitario. La determinazione del valore di mercato del bene, è stata altresì raffrontata con le quotazioni del mercato immobiliare presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando congruo il valore stimato dallo scrivente, ricompreso tra le quotazioni indicate per abitazioni in normale stato conservativo min. 1.000,00 e max. 1.500,00 euro/mq, nella zona semicentrale in esame.

Quindi, il valore unitario sarà determinato in 1.400,00 euro al mq - 15%.

Abitazione Cat. A/3:

La superficie convenzionale ragguagliata dell'immobile è: mq 241,00

1.400,00 * (1-0,15) = 1.190,00 € valore al metro quadrato decurtato del 15%

Il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

1.190,00 € * mq. 241,00 = € 138.125,00 euro

Valore Immobile(cifra tonda) = = **286.790,00 euro**

Il valore complessivo, del lotto di vendita risulta essere:

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3

Lotto Unico

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto Unico
Rif. 1 - Fabbricato Civile Abitazione (Sennori) – Via Giosuè Carducci n° 5	241,00 mq	1.190,00 €/mq	€ 286.790,00	100,00%	€ 286.790,00
				Totale lotto (cifra tonda):	€ 286.790,00

Dalla determinazione, il valore di mercato dell'immobile è stimato in euro 286.790,00, quindi scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento dell'intero del bene, di proprietà di** ********** ********** nata a ********** il **/01/19**, **e** ********** ********** ********** nato a ********** il 24/11/1965 **pari a €uro 286.790,00 (diconsi due cento ottanta sei sette cento novanta/00)**

Sassari lì 31/05/2022

Il c.t.u.

geom. Marco Lepedda

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

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d495f0bf6d8aae38257df504c8d54f3