



dott.ing. Giulia Setzu
piazza Resistenza, 15
09030 Samassi (VS)
C.F. STZ GLI 68E50 B354C
P.I. 02600630921

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 63/2013

contro



promosso da

BANCA DI SASSARI S.P.A

Creditore pignorante Procuratore: Avv. MARIA BERNARDA SANNA
via Carbonia 22, Cagliari

udienza di comparizione fissata per il giorno 26.03.2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione Dott. STEFANO GRECO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA IMMOBILI SITI A SANLURI (CA)

distinti al N.C.E.U. con fg. 27 part. 1254, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Dott. Ing. Giulia Setzu
Samassi (VS), piazza Resistenza 15, tel. 070 9382030

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1- PREMESSA.....	3
2 - OPERAZIONI PERITALI.....	5
3 - DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	6
4 - RISPOSTA AI QUESITI.....	7
5 - CONCLUSIONI.....	19
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	20
ALLEGATI.....	21



1- PREMESSA

A seguito del provvedimento di nomina del 28.05.2014 e successivo affidamento di incarico del 17.07.2014, io sottoscritta ing. Giulia Setzu, nata a Cagliari il 10 maggio 1968, residente a Samassi (VS) in piazza Resistenza, 15, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari, con numero 3866, e all'Albo dei Periti di codesto Tribunale ho proceduto allo svolgimento delle operazioni peritali al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- 2) **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.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;





- 4) **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;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile 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 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (**solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accerti** se l'immobile 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/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; 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 relativo giudizio;



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

11) **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);

12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziandogli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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.

2 – OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate presso lo studio della sottoscritta C.T.U. con l'esame della documentazione prodotta in atti al fine di accertarne la completezza e individuare l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 29 settembre 2014 chiesi copia delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, che mi vennero rilasciate in data 22 ottobre 2014. (*all. 1, a,b,c,d*)

In data 14 nov 2014, alle ore 9,30 esegui il sopralluogo presso l'immobile pignorato, previa comunicazione ai pignorati con raccomandata con a/r inviata in data 2 ottobre 2014. Al sopralluogo si presentò il signor Ledda Ignazio.



3 - DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Gli immobili pignorati si trovano nel Comune di Sanluri, in via Roma, ed esattamente:

Imm	Descrizione	Localizzazione	Estremi catastali	Proprietà
1	Laboratorio artigiano	Via Roma, 10 p.t.	Fg. 27 part. 1254 sub 5	
2	Negozi	Via Roma 10 p.t.	Fg. 27 part. 1254 sub 6	
3	Laboratorio artigiano	Via Roma 12 p.t.	Fg. 27 part. 1254 sub 7	
4	Magazzino	Via Roma 12 p.t.	Fg. 27 part. 1254 sub 8	

Gli immobili oggetto di perizia si trovano individuati al piano terra dello stesso stabile, due di essi hanno accesso indipendente dalla via Roma n° 10 (immobile 1 e 2), mentre gli altri due (immobile 3 e 4) hanno accesso attraverso un passo carraio comune, tramite porticato interno, dalla via Roma 12, che consente anche l'accesso al piano primo dell'immobile, non oggetto di esecuzione immobiliare. (**Allegato 1.c**)

L'immobile 1 e 2 consistono in due locali a pianta rettangolare, confinanti tra loro, dotati di servizio igienico e disimpegno, indipendenti l'uno dall'altro e con accesso diretto dalla via Roma 10.

L'immobile 3 consiste in un locale destinato a laboratorio artigianale, che ha accesso da via Roma al numero 12, attraverso passo carrabile, comune con altre unità immobiliari.

L'immobile 4, definito come magazzino, ha accesso sempre da via Roma 12, attraverso passo carrabile, comune con altre unità immobiliari, tra cui l'immobile 3.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili si rimanda ai paragrafi successivi.





dott.ing. Giulia Setzu
piazza Resistenza, 15
09030 Samassi (VS)
C.F. STZ GLI 68E50 B354C
P.I. 02600630921

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 – RISPOSTA AI QUESITI

4.1.1 QUESITO 1 _VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

I certificati rinvenuti in atti permettono di ricostruire la cronistoria delle trascrizioni e iscrizioni pubblicate presso la Conservatoria dei RR.II. e quella delle variazioni effettuate presso il Catasto nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (28.01.2013) e sino al passaggio di proprietà ultraventennale incluso.

Altresì, la sottoscritta ha effettuato delle ulteriori visure ipocatastali per verificare eventuali formalità e variazioni successive a detti certificati (**Allegati 2.a e 2.b**)

4.1.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei certificati rinvenuti in atti, dai vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (28.01.2013) risulta, relativamente all'immobile, quanto di seguito si elenca:

TRASCRIZIONI

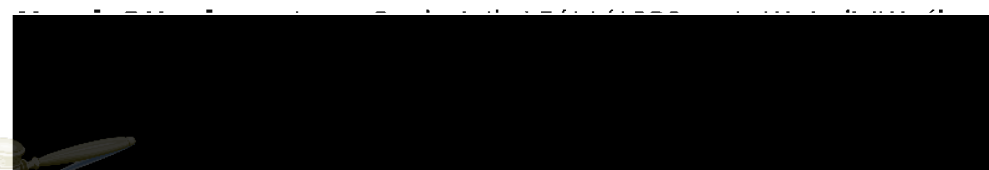
1) **25.040/17.230 del 4 novembre 1988:**

compravendita a rogito dottor Vittorio Loriga, in data 28 ottobre 1988, repertorio n. 11,839,

Favore:



Contro:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

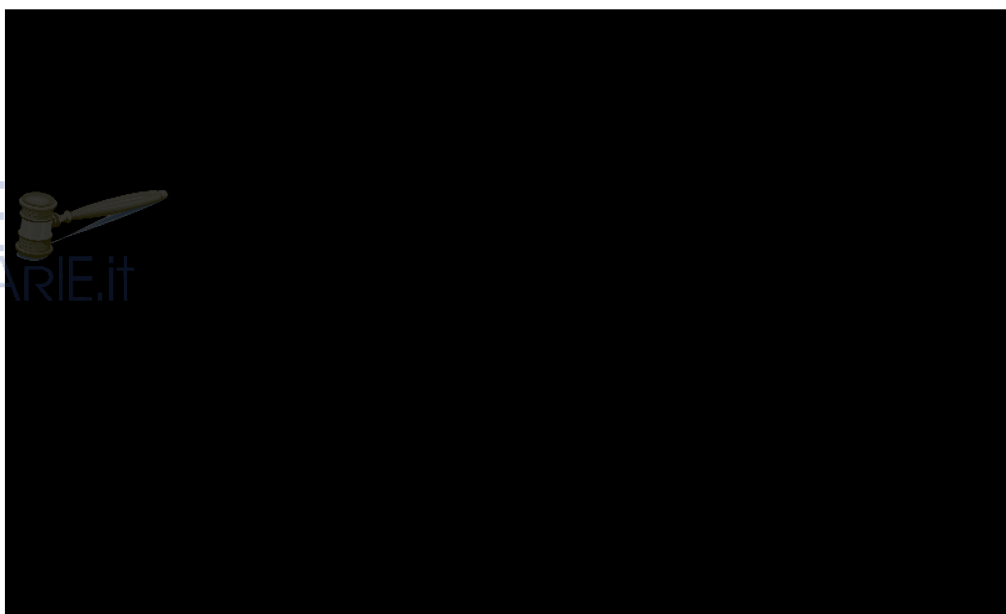




dott.ing. Giulia Setzu
piazza Resistenza, 15
09030 Samassi (VS)
C.F. STZ GLI 68E50 B354C
P.I. 02600630921

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Edificio in Sanluri:

N.C.E.U.

Fabbricato per civile abitazione, via Roma n. 16, sito al piano terra, composto di 4 vani, cucina, magazzino, due loggiati, con annesso cortile, distinto nel N.C.E.U. al foglio 27 mappale 1254, ctg A/6 vani 8.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) 20.219/2.929 del 3 settembre 1993
ipoteca volontaria di lire 233.000.000, derivante da concessione a garanzia di finanziamento di lire 109.320.000 della durata di anni quindici, a rogito dott. Vittorio Loriga, in data 31/08/1993, rep. 302.997

A favore: Banca di Sassari S.P.A. -Sassari – C.F. 01583450901 – intero piena proprietà. La banca ha eletto domicilio in Cagliari, piazza Garibaldi n°

ASTE
GIUDIZIARIE.it



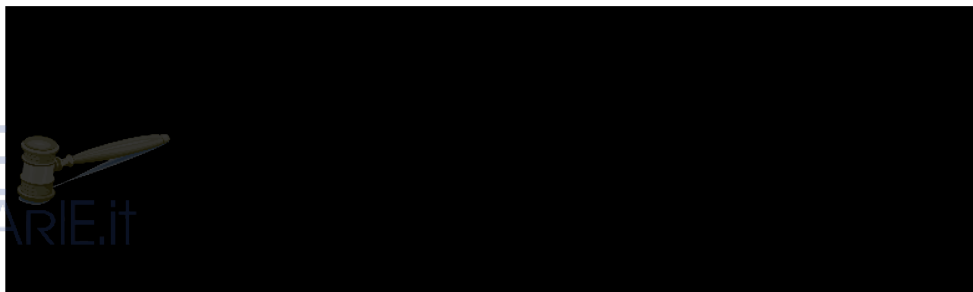


dott.ing. Giulia Setzu
piazza Resistenza, 15
09030 Samassi (VS)
C.F. STZ GLI 68E50 B354C
P.I. 02600630921

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



à

Immobili: In Sanluri

N.C.E.U.

Porzione di fabbricato, consistente in un unico locale al piano terra ad uso artigianale, via Roma n. 16, non ancora censito nel N.C.E.U. in quanto facente parte del fabbricato ancora in fase di costruzione, mentre sorge su un'area di risulta dalla demolizione di un vecchio caseggiato, già censito nel N.C.E.U. al foglio 27 mappale 1254, ctg A/6 vani 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) 8.894/1.359 del 26 marzo 2009

ipoteca volontaria di euro 142.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 71.000,00 della durata di anni quindici, a rogito dott. Franco Ibba, in data 19/03/2009, rep. 80.275, raccolta n. 21,755

A favore: Banca di Sassari S.P.A. -Sassari - C.F. 01583450901 - intero piena proprietà. La banca ha eletto domicilio presso la dipendenza di Sanluri.

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



à



Immobili: In Sanluri

N.C.E.U.

Laboratorio per arti e mestieri sito in via Roma nn. 10/12, distinto nel N.C.E.U. al foglio 27 mappali 1254 ub. 5, nat. C3 , m² 50, piano T

Negoziato sito in via Roma nn. 10/12, distinto nel N.C.E.U. al foglio 27 mappali 1254 ub. 6, nat. C1 , m² 50, piano T

Laboratorio per arti e mestieri sito in via Roma nn. 10/12, distinto nel N.C.E.U. al foglio 27 mappali 1254 ub. 7, nat. C3 , m² 80, piano T

Magazzino sito in via Roma nn. 10/12, distinto nel N.C.E.U. al foglio 27 mappali 1254 ub. 8, nat. C2 , m² 20, piano T

- 3) 4.621/3.710 del 20 febbraio 2013
verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, in data 30 gennaio 2013, repertorio n. 517/2013 per un credito di 64.547,72

A favore: Banca di Sassari S.P.A. -Sassari - C.F. 01583450901 - ½ piena proprietà.

Contro 

Immobili: In Sanluri

N.C.E.U.

Locale composto da laboratorio artigianale, disimpegno e w.c., via Roma nn. 10/12, distinto nel N.C.E.U. al foglio 27 mappali 1254 ub. 5, nat. C3, m² 50, superficie catastale 57 m², piano T.



Locale composto da negozio, disimpegno e w.c., via Roma nn. 10/12, distinto nel N.C.E.U. al foglio 27 mappali 1254 ub. 6, nat. C1 , m² 50, superficie catastale 55 m², piano T.

Locale composto da laboratorio artigianale, disimpegno, wc. e locale doccia, via Roma nn. 10/12, distinto nel N.C.E.U. al foglio 27 mappali 1254 ub. 7, nat. C3 , m² 80, superficie catastale 93 m², piano T

Magazzino deposito, via Roma nn. 10/12, distinto nel N.C.E.U. al foglio 27 mappali 1254 ub. 8, nat. C2 , m² 20, superficie catastale m² 20, piano T

N.B.: le indicazioni in ordine al regime patrimoniale dei soggetti, alla natura di bene personale o meno, allo stato di celibato, vedovanza, separazione e/o divorzio, sono quelle risultanti dalle note. La loro mancanza nel presente certificato significa corrispondente assenza nella relativa nota.

Situazione Catastale

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. al foglio 27, mapp. 1254, sub. 5, sub 6, sub. 7, sub. 8. (**Allegato 2.a**)

La relazione notarile allegata agli atti risulta essere completa e ricostruisce sia l'esatta storia catastale ultraventennale, sia la cronistoria della proprietà e della libertà dell'immobile. Dalla visure da me effettuate non risultano iscrizioni e trascrizioni successive all'indagine del notaio dott. Gianmassimo Sechi.

Nella documentazione agli atti non erano presenti le planimetrie catastali, che si allegano (**Allegato 2.a**).



4.2 QUESITO 2 _DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI

Vedere allegato 2.a

IMMOBILE 1



Fig. 27 part. 1254 sub 5

TIPOLOGIA: L'immobile oggetto di perizia è un locale sito al piano terra di un edificio su due piani, contenente più unità immobiliari, costruito a filo strada, con prospetto principale sulla via Roma a Sanluri. Il locale è destinato a laboratorio artigiano, ed è costituito da un ambiente unico, dotato di antibagno e bagno, per una superficie complessiva di circa 60 m², con altezza interna di 3,50 m. L'ambiente è interamente intonacato e tinteggiato, con una pavimentazione di mattonelle in cotto.
Lo stato di conservazione è buono. Si rileva la presenza di una vetrata che divide l'ambiente in due, di semplice rimozione.

UBICAZIONE: L'immobile pignorato si trova nel Comune di Sanluri, in via Roma 10, ed è di proprietà del signor [REDACTED] per 1/2 e della signora [REDACTED] per 1/2.

CONSISTENZA: L'immobile è censito al N.C.U., catasto fabbricati, foglio 27 mapp. 1254 sub 5, categoria C/3 classe 1, consistenza 50 m², rendita catastale 123,95 euro. La situazione catastale è conforme allo stato dei luoghi.

IMMOBILE 2

Fig. 27 part. 1254 sub 6

TIPOLOGIA: Il presente immobile è un locale, confinante con il precedente, ed ad esso molto simile per caratteristiche, dimensione e distribuzione, con accesso dalla via Roma a Sanluri. Il locale è destinato a negozio, ed è costituito da un ambiente, dotato di antibagno e bagno, per una superficie complessiva di circa 50 m², con altezza interna di 3,50 m. L'ambiente è interamente intonacato e tinteggiato, con una pavimentazione di parquet.
Lo stato di conservazione è buono.



UBICAZIONE: L'immobile pignorato si trova nel Comune di Sanluri, in via Roma 10, ed è di proprietà del signor [REDACTED] per ½ e della signora [REDACTED] per ½.

CONSISTENZA: L'immobile è censito al N.C.U., catasto fabbricati, foglio 27 mapp. 1254 sub 6, categoria C/1 classe 2, consistenza 50 m², rendita catastale 686,89 euro. La situazione catastale è conforme allo stato dei luoghi.

IMMOBILE 3

Fig. 27 part. 1254 sub 7

TIPOLOGIA: Il terzo immobile consiste in un laboratorio artigiano confinate per un lato con gli immobile 1 e 2. Si accede attraverso un passo carraio dalla via Roma al civico 12, attraverso un porticato interno, e presenta affaccio in un cortile interno dell'immobile. Il locale è destinato a laboratorio artigiano, ed è costituito da un ambiente unico, dotato di antibagno e bagno e locale doccia, per una superficie complessiva di circa 80 m² e altezza interna di 3,50 m. L'ambiente è intonacato e tinteggiato, eccezion fatta delle pareti di confine con l'immobile 1 e 2, presenta una pavimentazione di mattonelle in cotto. Lo stato di conservazione è mediocre.

UBICAZIONE: L'immobile pignorato si trova nel Comune di Sanluri, in via Roma 12, ed è di proprietà del signor [REDACTED] per ½ e della signora [REDACTED] per ½.

CONSISTENZA: L'immobile è censito al N.C.U., catasto fabbricati, foglio 27 mapp. 1254 sub 7, categoria C/3 classe 1, consistenza 80 m², rendita catastale 198,32 euro. La situazione catastale è conforme allo stato dei luoghi.

IMMOBILE 4

Fig. 27 part. 1254 sub 8

TIPOLOGIA: Anche l'immobile 4 è un locale sito al piano terra, a Sanluri. Il locale è destinato a magazzino, ed è costituito da un ambiente unico, per una





dott.ing. Giulia Setzu
piazza Resistenza, 15
09030 Samassi (VS)
C.F. STZ GLI 68E50 B354C
P.I. 02600630921

ASTE
GIUDIZIARIE.it

superficie complessiva di circa 17 m², con altezza interna di 3,50 m.
L'ambiente è interamente intonacato e tinteggiato.
Lo stato di conservazione è mediocre.

UBICAZIONE: L'immobile pignorato si trova nel Comune di Sanluri, in via Roma 10, ed è di proprietà del signor [REDACTED] per 1/2 e della signora [REDACTED] per 1/2.

CONSISTENZA: L'immobile è censito al N.C.U., catasto fabbricati, foglio 27 mapp. 1254 sub 8, categoria C/2 classe 2, consistenza 20 m², rendita catastale 21,69 euro.
La situazione catastale è conforme allo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





4.3 QUESITO 3 _ CONFORMITA' DELLA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN ATTI E LO STATO DEI LUOGHI



La descrizione degli immobili in atti è sintetica e corrisponde allo stato catastale degli immobili e allo stato di fatto.

4.4 QUESITO 4 _AGGIORNAMENTI CATASTALI

Non è stato necessario compiere aggiornamenti catastali in quanto la situazione di fatto è conforme.

4.5 QUESITO 5_DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SECONDO QUANTO PREVISTO DAL P.U.C.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio è inserito in **zona B** di *Completamento e ristrutturazione*, **sottozona B1 - Ristrutturazione**, con i seguenti parametri (**Allegato 3**):

- Volumetria consentita: 3 m³/m²
- Indice di copertura: pari a 65% della superficie del lotto
- Altezza: non superiore a 7,5 m
- Distacco dal confine: in aderenza oppure ad una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m
- Distacco da pareti finestrate: 10 m

La destinazione d'uso dell'edificio e l'intervento edilizio è conforme al piano urbanistico comunale.

4.6 QUESITO 6_CONFORMITÀ DELLE CONCESSIONI



Dall'accesso agli atti presso il comune di Sanluri emerge quanto segue (**Allegato 1 a, b, c**):

- In data 31.01.1989 è stato presentato un progetto a firma del geometra Paderi Giorgio dal titolo "*Demolizione e ricostruzione di un fabbricato da adibire al piano terra ad uso artigianale e al primo piano ad uso residenziale*" di proprietà del



signor Ledda Ignazio che ha prodotto il rilascio della concessione edilizia n° 50 del 14/05/1991 (**Allegato 1.a**)

- In data 19.01.1995 è stato presentato un progetto a firma del geometra Paderi Giorgio dal titolo "*Variante _ Costruzione per fabbricato per laboratorio artigiano e civile abitazione al primo piano*" di proprietà del signor [REDACTED] che ha prodotto il rilascio della concessione edilizia n° C102 del 15/09/1995 (**Allegato 1.b**)

- In data 03.02.2009 è stato presentato un progetto a firma del geometra Paderi Francesco dal titolo "*Frazionamento in tre unità immobiliari e variazione di destinazione d'uso parziale da artigianale a commerciale dell'unità artigianale sita in via Roma n° 10/12*" di proprietà del signor [REDACTED] che ha prodotto il rilascio della autorizzazione edilizia n° A031/09 del 29/09/2009 (**Allegato 1.c**)

La planimetria allegata all'autorizzazione edilizia A031/2009 rappresenta la situazione rilevata all'atto del sopralluogo.

La situazione rilevata dalla sottoscritta è conforme a quanto rilevato in atti.

4.7 QUESITO 7_VENDITA DEL BENE IN PIÙ LOTTI

La risposta al quesito è positiva.

Gli immobili 1 e 2 hanno, ciascuno, accesso diretto dalla via Roma 10 e non sono in comunicazione con altre proprietà, pertanto sono vendibili singolarmente.

Anche gli immobili 3 e 4 sono vendibili singolarmente ma hanno accesso dalla via Roma 12, da passo carraio comune, che consente anche l'accesso all'abitazione dei signori Ledda-Melis, situata al piano primo dell'edificio.





dott.ing. Giulia Setzu
piazza Resistenza, 15
09030 Samassi (VS)
C.F. STZ GLI 68E50 B354C
P.I. 02600630921

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.8 QUESITO 8_BENE PIGNORATO PER QUOTA PARTE

Il bene oggetto della presente esecuzione è pignorato parzialmente e la proprietà è così ripartita:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



E' sottoposta ad esecuzione forzata esclusivamente la sola quota di 1/2 di proprietà della signora [REDACTED]

4.9 QUESITO 9_STATO DEL BENE_LOCAZIONE

L'immobile risulta libero da contratti di locazione.

4.10 QUESITO 10_OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO

L'immobile risulta essere libero.

4.11 QUESITO 11_ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Non sono presenti vincoli di nessuna natura.

4.12 QUESITO 12_ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.13 QUESTIONE 13_VALORE DELL'IMMOBILE

4.13.1 PREMESSA

La stima dell'immobile è stata condotta utilizzando il criterio della comparazione con i valori di mercato, sulla base del valore medio di fabbricati con analoghe caratteristiche. I dati sono stati reperiti attraverso gli osservatori del mercato immobiliare, le banche dati dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e di Nomisma, per gli immobili, con caratteristiche simili per tipologia e per collocazione urbana. (**Allegato 4**)

4.13.1 VALORI MEDI DI MERCATO

I dati rilevati nelle banche dati sono i seguenti:

REFERIMENTO TEMPORALE	ZONA	TIPOLOGIA	VALORE MIN €/m2	VALORE MED €/m2	VALORE MAX €/m2	STATO CONSERVATIVO
1° SEMESTRE 2014	Centrale/Centro storico	Terziana/Uffici	800,00	950,00	1.100,00	Normale
	Centrale/Centro storico	Produttiva/Laboratori	600,00	725,00	850,00	
	Centrale/Centro storico	Commerciale/Magazzini	650,00	775,00	900,00	
	Centrale/Centro storico	Commerciale/Negozi	850,00	1.025,00	1.200,00	
1° SEMESTRE 2014		Laboratori	583,73	732,14	890,55	Nuovo/usato
		Magazzino	625,96	758,43	890,90	
		Negozi	907,47	973,03	1.138,59	

4.13.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE	DESTINAZIONE D'USO	DATI CATASTALI	SUPERFICIE COMMERCIALE M2	VALORE UTILIZZATO A M2	VALORE TOTALE
Immobile 1	Laboratorio artigianale	Fg. 27 part. 1254 sub. 5	60,42	€ 725,00	€ 43.804,50
Immobile 2	Negozio	Fg. 27 part. 1254 sub. 6	50,22	€ 973,00	€ 48.864,06
Immobile 3	Laboratorio artigianale	Fg. 27 part. 1254 sub. 7	80,00	€ 700,00	€ 56.000,00
Immobile 4	Magazzino	Fg. 27 part. 1254 sub. 8	16,69	€ 650,00	€ 10.848,50
VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI					€ 159.517,06





dott.ing. Giulia Setzu
piazza Resistenza, 15
09030 Samassi (VS)
C.F. STZ GLI 68E50 B354C
P.I. 02600630921

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 – CONCLUSIONI

La stima del valore degli immobili oggetto di perizia, relativamente alla quota pari ½ di proprietà della signora [REDACTED], quindi allo sola parte oggetto di esecuzione, è il seguente:

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE	DESTINAZIONE D'USO	DATI CATASTALI	VALORE PARI A ½ DELL'IMMOBILE
Immobile 1	Laboratorio artigianale	Fg. 27 part. 1254 sub. 5	€ 21.902,25
Immobile 2	Negoziò	Fg. 27 part. 1254 sub. 6	€ 24.432,03
Immobile 3	Laboratorio artigianale	Fg. 27 part. 1254 sub. 7	€ 28.000,00
Immobile 4	Magazzino	Fg. 27 part. 1254 sub. 8	€ 5.424,25
VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI			€ 79.758,53

Samassi, 22 febbraio 2015

Ing. Giulia Setzu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





dott.ing. Giulia Setzu
piazza Resistenza, 15
09030 Samassi (VS)
C.F. STZ GLI 68E50 B354C
P.I. 02600630921

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tel./fax: 070 99 820-30

cell: 329.92.44.541

e-mail: giulia.setzu@gmail.com

20

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

Firmato Da: SETZU GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG





dott.ing. Giulia Setzu
piazza Resistenza, 15
09030 Samassi (VS)
C.F. STZ GLI 68E50 B354C
P.I. 02600630921

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tel./fax: 070 99 820 30

cell.: 329 92 44 541

e-mail: giulia.setzu@gmail.com

21

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

Firmato Da: SETZU GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG

