

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA DEUTSCHE BANK S.P.A.
RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO GIANCARLO CUGIOLU, CONTRO
***** ***** ***** E ***** *****.

BENE IMMOBILE NEL COMUNE DI BUDDUSO'

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N° 95/2020

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 05 Agosto u.s., 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;

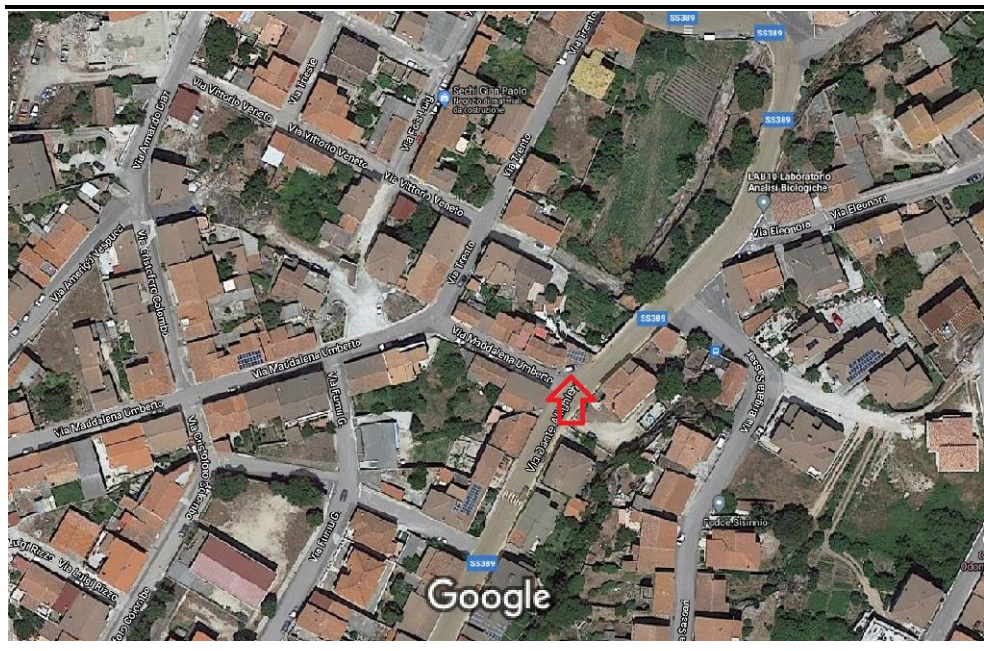
17. Segnalare in caso contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
18. indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici
19. Determinare il valore di mercato dell'immobile;

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 telefonicamente: seguirà l'accesso al bene pignorato in data 10 Febbraio u.s., alla presenza del delegato del proprietario, il quale, ha acconsentito all'accesso dei locali pignorati, senza eccezione alcuna.

L'immobile è raggiungibile dalla SS389, attualmente via Dante Alighieri, arteria principale del traffico urbano, con svolta su via Maddalena Umberto, fino al raggiungimento del civico 2, ad angolo con la stessa. Il sito dell'immobile è collocato nell'abitato di Buddusò, a circa 60 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



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. Essi sono riferiti alla particella catastale iscritta al N.C.E.U., al foglio 47 mappale 82 sub. - nel comune di Buddusò.

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.

QUESITO N.3 (LE VISURE AGGIORNATE)

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali¹, risulta, che la particella oggetto del pignoramento, è sita nel comune di Buddusò ed identificata come segue:

Tabella 1

Catasto fabbricati (NCEU)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
N	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
1	47	82	-	1	A/3	1	5 vani	188,00	206,58	T-1

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

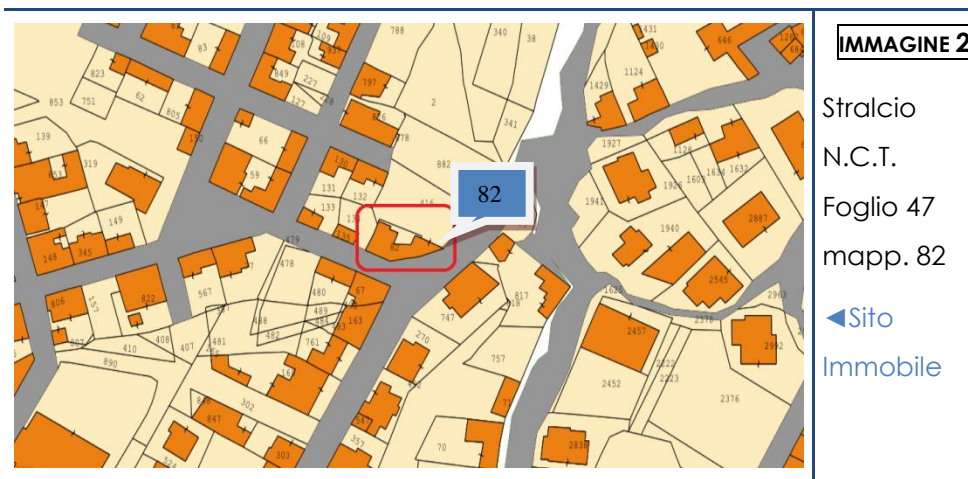
1. ***** nato a ***** il **/03/19**; C.F. *****; Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
2. ***** nata a ***** il **/10/19** :C.F. *****; Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

¹ Allegate in copia alla presente

La proprietà oggetto di pignoramento, è pervenuta agli 'esecutati, in forza di Atto notarile pubblico di compravendita ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/04/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/04/2007 Repertorio n.: 6611 Rogante: PISANO ALBERTO Sede: OZIERI

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3956.1/2007)

Il bene , è anche identificato nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con l'identificativo catastale 82, nonché nella planimetria N.C.E.U. dai quali è stata estrapolata la consistenza utilizzata per la stima.



Si significa infine che la quota² oggetto del pignoramento è relativo all'intero del bene, di proprietà della ditta esecutata .

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.

² La quota è stata altresì dedotta dall'avviso di pignoramento inoltrato alla parte.

QUESITO N.6

Come evidenziato nel quesito precedente, l'identificativo catastale non include porzioni aliene di immobili contigui fusi sul piano fisico con quello in esame.

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, presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi nel piano terra, e primo, rappresentati 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 pratica³ di regolarizzazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, poiché la stessa è subordinata alla presentazione di pratica edilizia per mancata Comunicazione di modifiche interne dell'immobile ed accertamento di conformità.

QUESITO N.8 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E PRESCRIZIONI

Si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come estratte dal certificato notarile in atti redatto dal dott. **Dott. Pietro Sormani**, Notaio in Milano:

CERTIFICATO NOTARILE

Procedura Esecutiva immobiliare promossa da:

"Deutsche Bank S.p.A." con sede in Milano (ML), **PIAZZA DEL CALENDARIO N. 3**, codice fiscale 01340740156, nei confronti dei signori:

✚ ***** ***** ***** , nato a ***** (SS) il ** ***** 19** , codice fiscale: *****;

✚ ***** ***** , nata a ***** (SS) il ** ***** 19** , codice fiscale: *****;

³ Pratica regolarizzazione Catastale in variazione "Docfa"

in virtù del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Sassari in data 7 settembre 2020 ai n.ri 10651/8153.

Io sottoscritto Dottor Pietro SORMANI, notaio in Milano, con studio in Milano, Via della Posta n. 10, per incarico del creditore procedente, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per il periodo dal giorno 7 settembre 2000 al giorno 7 settembre 2020, data della trascrizione del pignoramento sopra indicato

ATTESTA

quanto segue:

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

a) Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:

Per la quota intera dei beni situati nel Comune di Buddusò (SS), via Maddalena n. 2 composto dalle seguenti unità immobiliari:

* Foglio 47, Mappale 82, cat. A/3, Cons. 5 vani, rendita Euro 206,58.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

b) Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

L'unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Buddusò, in ditta ai signori ***** ***** ***** , nato a ***** (SS) il ** ***** 19** , codice fiscale: ***** e ***** ***** , nata a ***** (SS) il ** ***** 19** , codice fiscale: ***** , proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, come segue:

Foglio 47, particella 82 (ottantadue), Via Maddalena n. 2, piano T-1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 188, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 183, rendita catastale Euro 206,58.

c) Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento:

Nessuna

2) STORIA IPOTECARIA:

A tutto il giorno **7 settembre 2020**, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di **Sassari** l'unità immobiliare sopra descritta risulta di proprietà dei signori ******* ***** *******, nato a ******* (SS)** il **** ***** 19****, codice fiscale: ********* e ******* *******, nata a ******* (SS)** il **** ***** 19****, codice fiscale: *********, come si evince dalla seguente cronistoria:

alla data del **7 settembre 2000** proprietaria dell'area di terreno su cui successivamente è stata edificata l'unità immobiliare in oggetto risultavano essere i signori ******* ***** *******, nata a ******* (SS)** il **** marzo 19****, codice fiscale: *********, ******* ***** *******, nata a ******* (SS)** il **** settembre 19****, codice fiscale: *********, ******* *******, nata a ******* (SS)** il giorno **** giugno 19****, codice fiscale: *********, ******* ***** *******, nata a ******* (SS)** il **** febbraio 19****, codice fiscale: ********* e ******* *******, nato a ******* (SS)** il **** marzo 19****, codice fiscale: *********, in forza di successione in morte di ******* *******, nato a ******* (SS)** il **** dicembre 19****, e ivi deceduto il **** ***** 19**** (proprietario ante 1957).

La relativa denuncia di successione è stata registrata a Ozieri il 18 gennaio 1994 al n. 61/454 trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Sassari il 29 novembre 2005 ai n.ri 26261/18946 e accettata con nota in data 8 giugno 2021 n.ri 8832/6627.

In data 14 gennaio 2001 è deceduta la signora ******* ***** *******, lasciando a succederle, per legge, i predetti signori ******* ***** *******, ******* *******, ******* ***** ******* e ******* *******.

La relativa denuncia di successione è stata registrata a Ozieri il 29 marzo 2001 al n. 46/515, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Sassari il 16 maggio 2001 ai n.ri 7893/5684 e accettata con in data 8 giugno 2021 n.ri 8833/6628.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Pisano di Ozieri in data 2 aprile 2007 n. 6611/3332 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Sassari in data 4 aprile 2007 ai n.ri 6195/3956 i predetti signori ******* ***** *******, ******* *******, ******* ******* ********* e ******* ******* hanno venduto l'unità immobiliare in oggetto ai signori ******* ***** *******, nato a ******* (SS)** il **** ***** 19****, codice

fiscale: ***** e ***** ******, nata ***** (SS) il ** ***** 19**,
codice fiscale: *****.

Nel ventennio l'unita immobiliare sopra descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari:

- * **Ipoteca volontaria** iscritta in data **4 aprile 2007** ai n.ri **6197/1052** a favore del **"BANCO DI SARDEGNA S.P.A."** con sede in Cagliari (CA), codice fiscale 01564560900, ed a carico dei signori ***** ***** ******, nato a ***** (SS) li ** ***** 19**, codice fiscale: ***** e ***** ******, nata a ***** (SS) il ** ***** 19**, codice fiscale: ******, per la somma di Euro 112.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 56.000,00 per la durata di anni 15, concesso con atto ricevuto dal Notaio Alberto Pisano di Ozieri in data 2 aprile 2007 n. 6612/3333 di repertorio.
- * **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data **7 settembre 2020** ai n.ri **10651/8153**, a favore della **"Deutsche Bank S.p.A."** con sede in Milano (MI), codice fiscale 01340740156, ed a carico dei signori ***** ***** ******, nato a ***** (SS) il ** ***** 19**, codice fiscale: ***** e ***** ******, nata a ***** (SS) il ** ***** 19**, codice fiscale: *****.

OSSERVAZIONI:

Con atto ricevuto dal Notaio Alberto Pisano di Ozieri in data 2 aprile 2007 n. 6612/3333 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 4 aprile 2007 ai n.ri 6196/3957, e stato trascritto un Vincolo di destinazione a favore della Regione Autonoma della Sardegna.

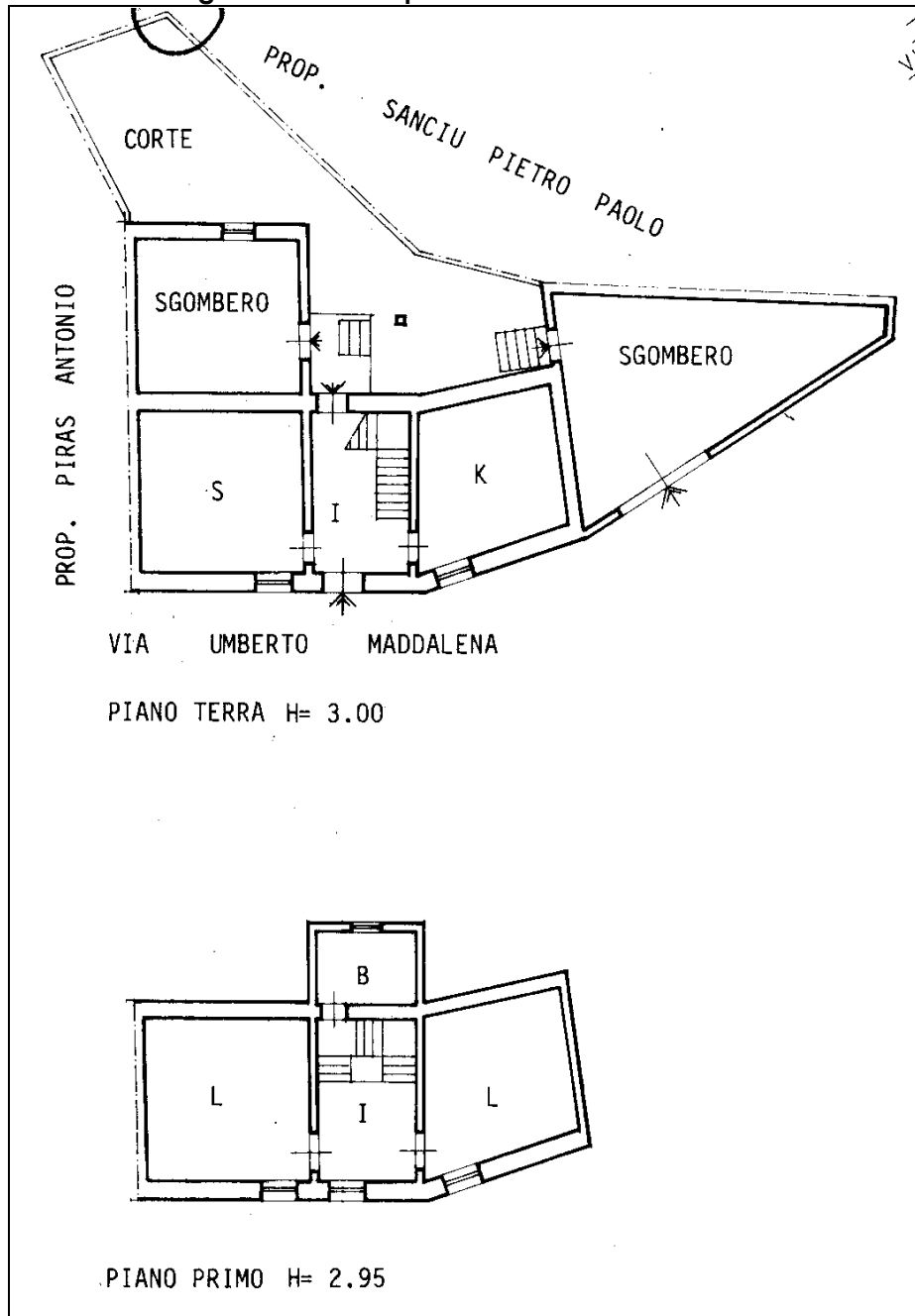
QUESITO N.9 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

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 l'intera proprietà oggetto della presente, è composta dalla particella

catastale di cui al punto "3", di seguito evidenziata con la rispettiva planimetria (immagine "3").

Immagine 3 - Stralcio planimetria N.C.E.U. - PIANO TERRA E 1°



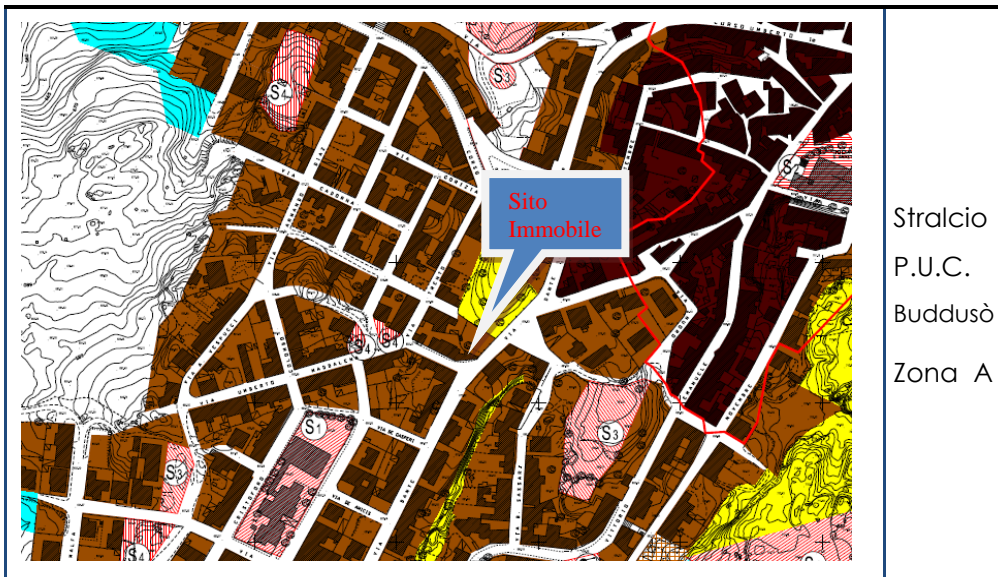
QUESITO N.10 L'UTILIZZAZIONE DEL BENE -STRUMENTO URBANISTICO

Dall'esame delle norme di attuazione del vigente piano regolatore (P.U.C.) in variante, approvato con deliberazione della G.C. n. 13 del 4 Febbraio 2019, del Comune di Buddusò, il sito oggetto di esecuzione, è ricompreso nella zona omogenea "A" Centro Storico Urbano.

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati di carattere storico, artistico ed ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Per tali zone il piano prevede la salvaguardia fisico-morfologica e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'utilizzazione urbanistica dell'immobile pignorato, è quella residenziale, conforme a quanto previsto nello strumento del Piano Urbanistico Comunale, ed i titoli edilizi conseguiti.

IMMAGINE 7



QUESITO 11 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

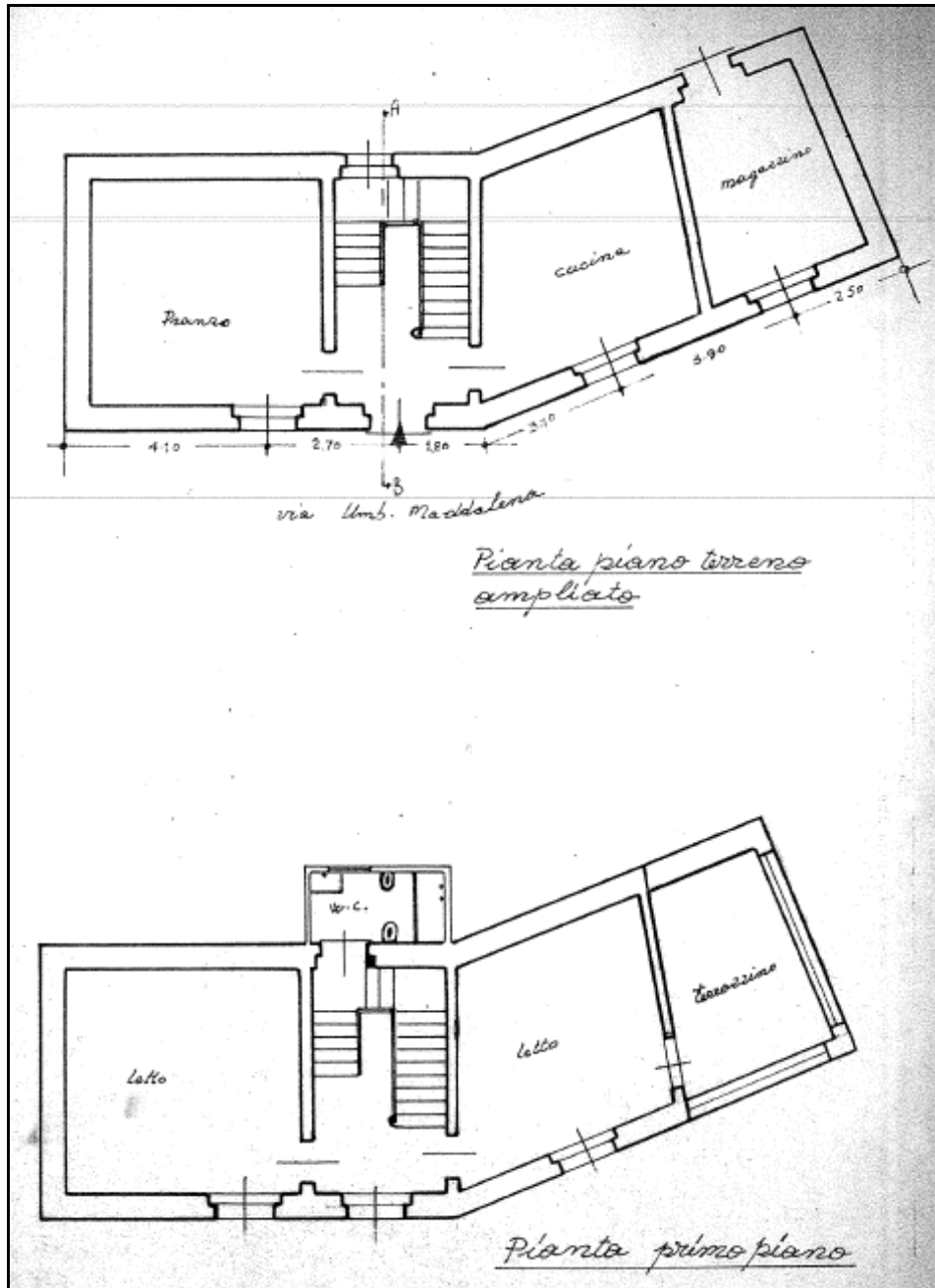
A seguito di richiesta di accesso agli atti progettuali presso l'amministrazione Comunale di Buddusò, è emerso il seguente titolo abilitativo edilizio:

- 1) Licenza n° 5492 del 19/11/1962, per ampliamento ed ammodernamento del fabbricato in epigrafe, a nome di ***** ..

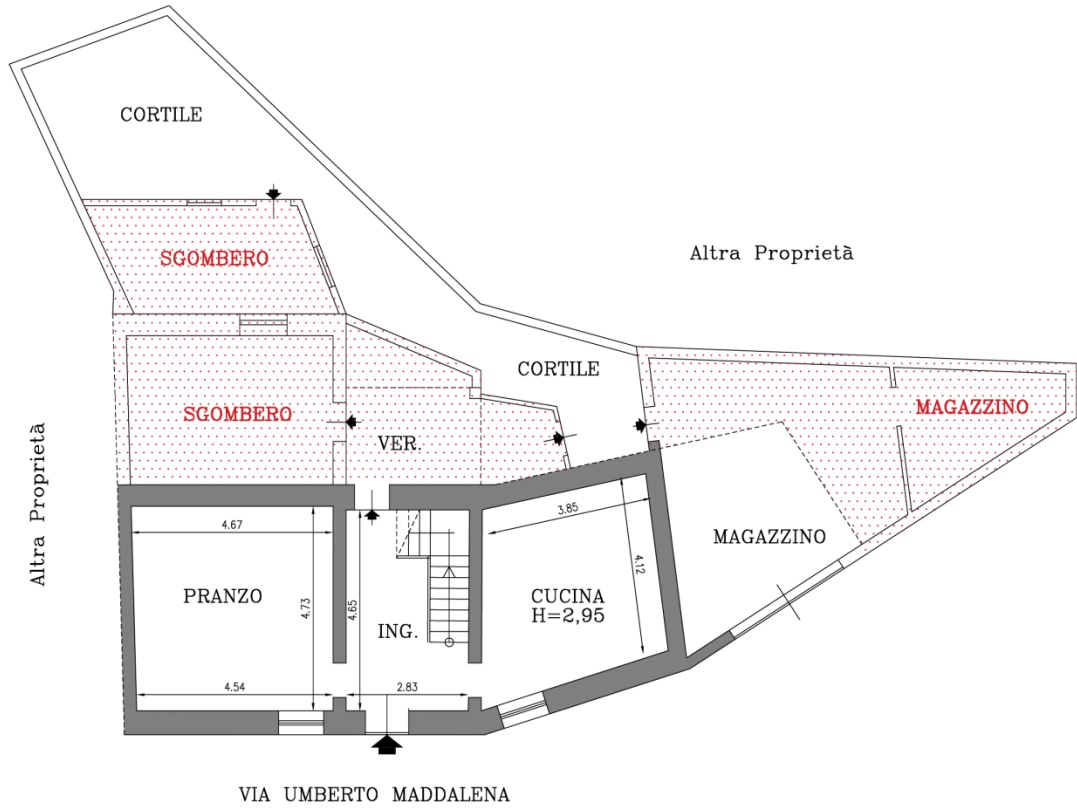
Si ritiene, che il fabbricato originario, sia stato edificato prima dell'avvento dell'urbanistica comunale, come previsto dalle legge fondamentale n°1150 del 1942.

Di seguito si evidenzia la planimetria del piano terra e primo, estrapolata dal grafico di cui alla Licenza sopra rimarcata:

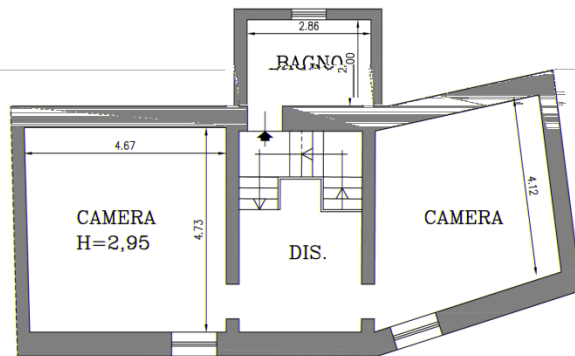
IMMAGINE 8



SCHEMA APPARTAMENTO VIA UMBERTO MADDALENA 2-PIANO TERRA E PRIMO
 BUDDUSO' F° 47 MAPPALE 82 SUBALTERNO -
 PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Rapporto 1:100
 (1 cm = 1.00 mt)



VIA UMBERTO MADDALENA

Nell'immagine di cui sopra, si riporta lo schema dell'immobile nello stato di fatto riscontrato a seguito di accesso e misurazione, da parte dello scrivente incaricato, evidenziando la parte realizzata in assenza titolo edilizio, campita di colore rosso puntinato, per migliore evidenza. La geometria del piano primo, è correttamente rappresentata nella planimetria catastale, di cui al precedente punto "9", in relazione di perizia, corrispondente alla planimetria schematizzata.

Raffrontando la situazione in atti, con quella corrispondente allo stato di fatto⁴, nell'immobile in parola, si riscontrano delle *difformità edilizie*.

Tali difformità vengono di seguito riassunte:

- I. Difformità nella geometria interna dell'immobile, ossia diversa distribuzione degli spazi interni e funzionali dell'appartamento, dovuta all'intervento⁵ di ampliamento al piano terra (senza titolo Edilizio);
- II. Chiusura della veranda posta al piano terra, prospiciente il cortile interno, e la realizzazione dei locali di sgombero e del magazzino;
- III. Nel piano primo, riscontrata congrua la volumetria e la geometria, non è presente il terrazzo previsto nel titolo abilitativo determinato con Licenza n° 5492 del 19/11/1962.

Le opere di incremento della volumetria, realizzate in assenza di titolo edilizio ai punti precedenti "I,II,", non sono sanabili, mediante accertamento di conformità, quindi, sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato; i costi necessari a tale intervento, saranno dedotti dal valore stimato.

Altresì, le irregolarità di cui al punto "I,II,", non sono sanabili perché le ragioni di credito per cui si procede sono di data successiva all'entrata in vigore della normativa in materia di condono edilizio. Infatti, il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85, contenuto nella successiva Legge 23 dicembre 1994 n. 724 (in vigore dal giorno 1 gennaio 1995) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003), il termine è da ritenersi prorogato, oggi, alla data di entrata in vigore

⁴ Riscontrata a seguito di accesso ai locali pignorati, e graficizzata dallo scrivente.

⁵ Come da schema planimetrico.

dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 2 ottobre 2003. Restano fuori dalla previsione legislativa, i casi in cui le ragioni creditorie siano successive a tale data, come il caso della procedura di esecuzione immobiliare in esame.

Le irregolarità di cui al punto "III", 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 comunicazione per opere interne, ai sensi della L.R. n° 8/2015 e accertamento di conformità.

Il fabbricato è privo del certificato di abitabilità.

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, ed allegato al fascicolo telematico della presente esecuzione.

L'immobile in esame, risultata ricompreso nella classe energetica **F**, 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 48 mappale 82 subalterno 0, del Comune di Buddusò.

Esso, è un fabbricato unifamiliare, a destinazione residenziale disposto su due livelli fuori terra, nella via Umberto Maddalena, civico 2, nel nucleo matrice, dell'abitato di Buddusò.

Come già enunciato al quesito "11", l'immobile in esame, è stato modificato ed ampliato, mediante la Licenza Edilizia n° 5492 del 19/11/1962.

La tipologia della residenza e la distribuzione interna dell'immobile, sono meglio illustrati nello stralcio delle piante quotate graficizzate dal sottoscritto, precedentemente allegate. La superficie utile della unità

residenziale, è pari a circa mq. 103,40 come è stato disaggregato nella successiva tabella dei dati metrici⁶:

Tabella 2 -Superfici utili residenziali - Stato utorizzato

PIANO TERRA			
1	Sala-soggiorno	mq	21,75
2	Cucina	mq	18,00
3	Ingresso	mq	9,50
PIANOPRIMO			
4	Camera	mq	21,80
5	Camera	mq	17,95
6	Dis.	mq	8,70
7	Bagno	mq	5,70
Sommano		mq	103,40

La consistenza, (superficie commerciale), da utilizzare per la stima, sarà la superficie totale lorda dell'abitazione autorizzata, paria a mq **148,70**, sommata a quella ragguagliata non residenziale, costituita dalla veranda al piano terra, e magazzino⁷, con coefficiente riduttivo pari al 1-50%, e da quella cortilizia ragguagliata, con coefficiente riduttivo pari al 1-80%,.

Quindi: $Scr=148,70+(6,90 \times 0,5)+(15,20 \times 0,50)+(98,00 \times 0,20)=179,35$ mq di superficie convenzionale, da usare per il calcolo del valore complessivo.

Non sono state computate e stimate le porzioni di fabbricato riscontrate irregolari.

Caratteristiche di finitura:

Si ritiene, che l'edificio pignorato, è di epoca costruttiva storica precedente l'avvento dell'urbanistica comunale, come previsto dalle legge fondamentale n°1150 del 1942, modificato ed ampliato mediante il titolo edilizio n° 5492 del 19/11/1962, a nome di ***** ***** , ed è sito nel centro matrice dell'abitato.

Lo stato manutentivo dell'interno dell'immobile al piano terra e primo è buono, mentre si riscontra la vetustà nelle facciate dell'edificio:

⁶ Dati metrici riferiti alla situazione autorizzata con Licenza n° 5492 del 19/11/1962.

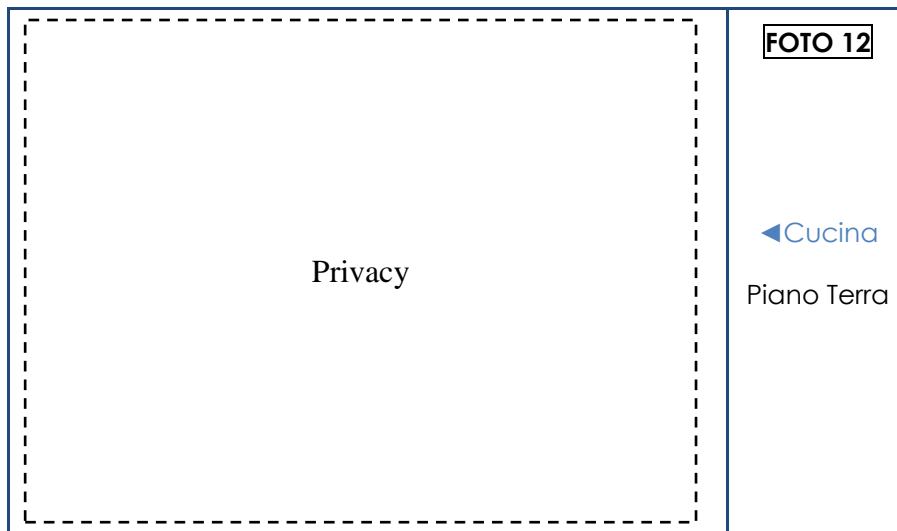
⁷ Porzione di magazzino autorizzata con Licenza n° 5492 del 19/11/1962 pari a mq 15,20, e veranda mq 6,90.



Le principali caratteristiche di finitura dell'unità residenziale sono:

1. Facciata principale; (cfr. foto 11) rivestita con mattoni ceramici tipici del periodo;
2. intonaci esterni, sono del tipo "a civile", *realizzati* con malta cementizia; facciata tinteggiata; (cfr. foto 11)
3. Gli intonaci interni, sono del tipo "a civile" liscio, in buono stato manutentivo al piano terra, mediocri al piano primo (cfr. foto 12,13,15, etc);
4. Serramenti esterni costituiti da finestre e persiane, in alluminio anodizzato al piano terra, e piano primo;
5. Porte interne con anta a battente, in legno di colore scuro;
6. Pareti della zona giorno con pittura ornamentate con rivestimenti in pietra naturale, e decorazioni;
7. Scala di collegamento interna, rivestita in granito locale;
8. Solaio piano terra(soffitto) arricchito con inserti lignei(travi) e finitura superficiale come da foto allegata;

9. pavimentazioni di colore grigio scuro, in gres porcellanato cm 40x40 circa, posato ortogonale, rispetto alle murature (vedi foto 12, 15), al piano primo, costituito da marmetti tipici del periodo;
10. rivestimenti bagno in mattonelle in ceramica, di colore scuro, , in buono stato di ;
11. L'unità residenziale, non è dotata di impianto di climatizzazione invernale; è presente un'unica stufa al piano primo e camino al piano terra;
12. L'acqua calda sanitaria, è prodotta da scaldabagno elettrico, posizionato nel bagno;
13. E' presente un impianto fotovoltaico, posizionato sulla copertura del magazzino, come riscontrabile nella foto 11 allegata ;
14. I soffitti non presentano macchie di umidità;
15. Il locale di sgombero con ingresso dal cortile, è di recente costruzione, ed è attualmente allo stato grezzo, senza finiture (cfr foto 21 e 24).



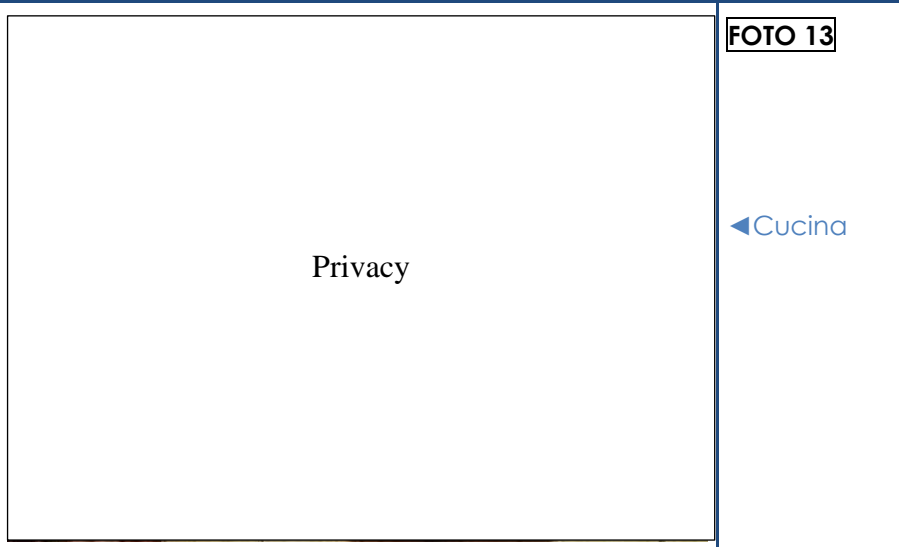


FOTO 13

◀Cucina

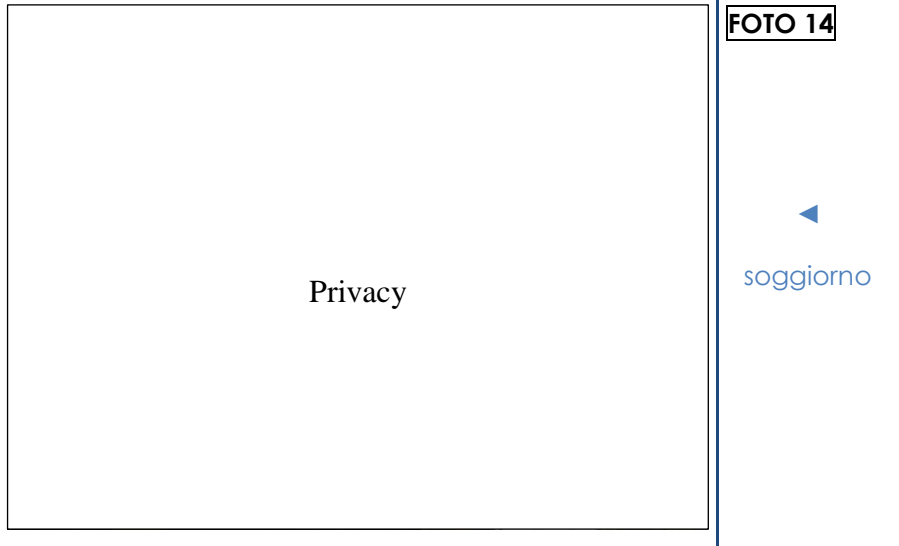
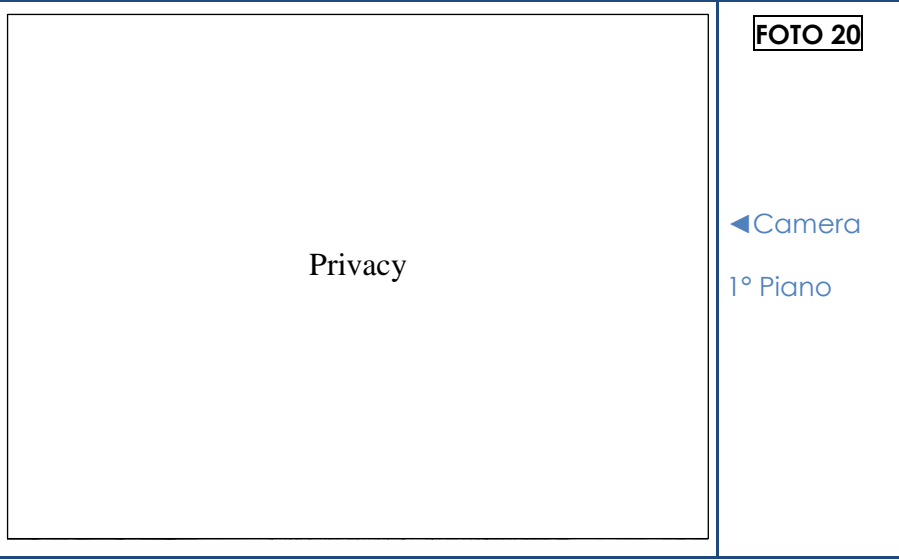
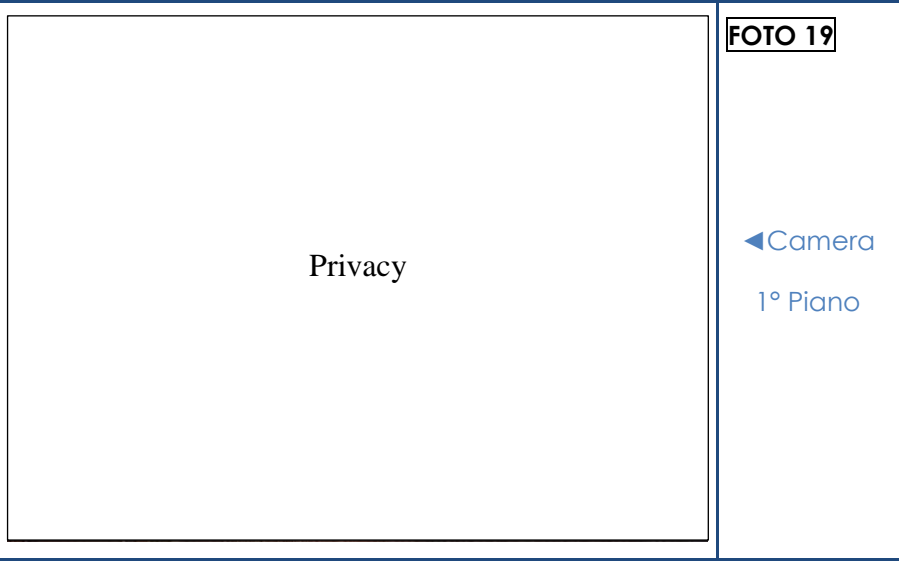


FOTO 14

◀
soggiorno

<p>Privacy</p>	<p>FOTO 15</p> <p>◀ Ingresso</p> <p>Piano terra</p>
<p>Privacy</p>	<p>FOTO 16</p> <p>scala</p>

<p>Privacy</p>	<p>FOTO 17 Bagno</p>
<p>Privacy</p>	<p>FOTO 18 Disimpegno</p>



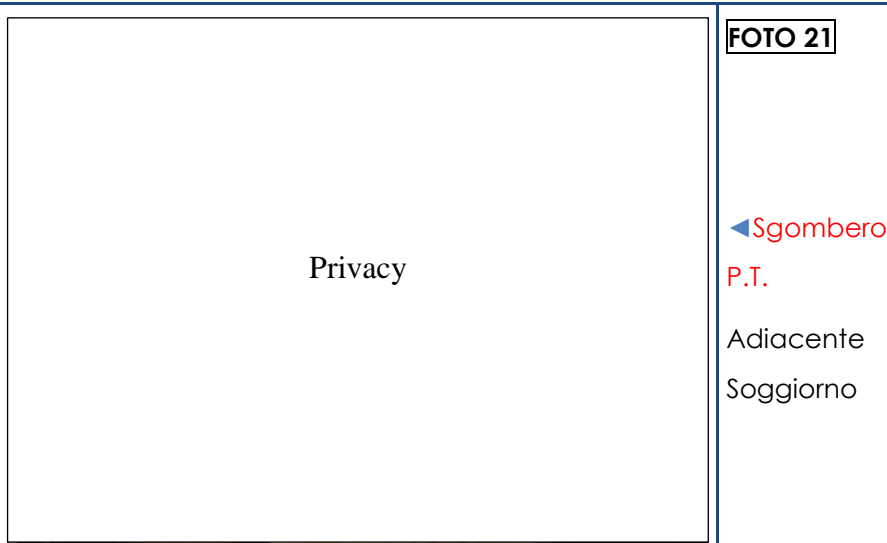


FOTO 21

Privacy

◀ Sgombero
P.T.

Adiacente
Soggiorno

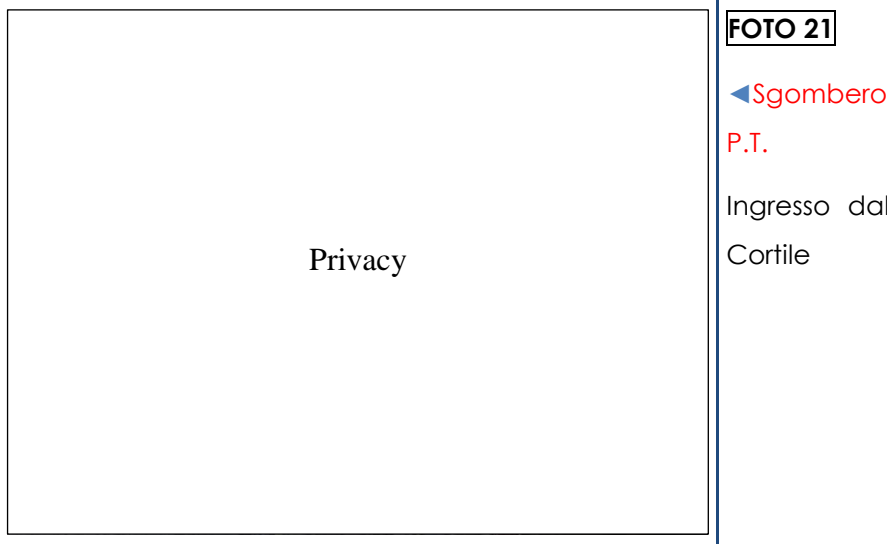


FOTO 21

Privacy

◀ Sgombero
P.T.

Ingresso dal
Cortile

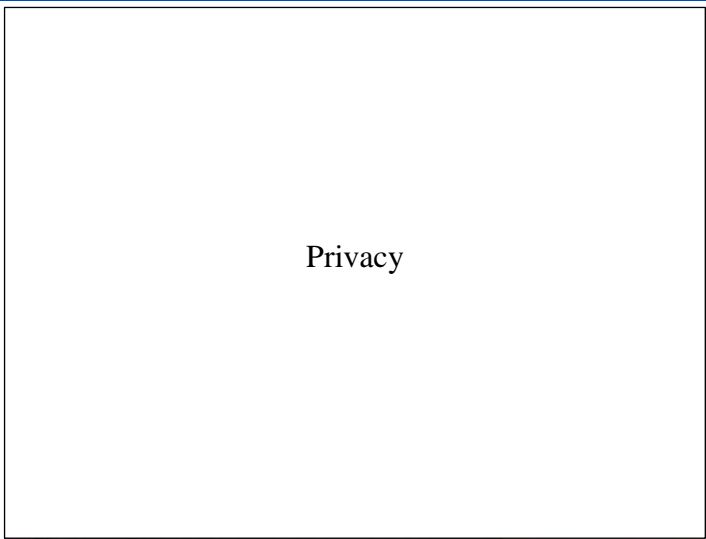


FOTO 22

◀ Disimp.
sotto Bagno

Chiusura
veranda

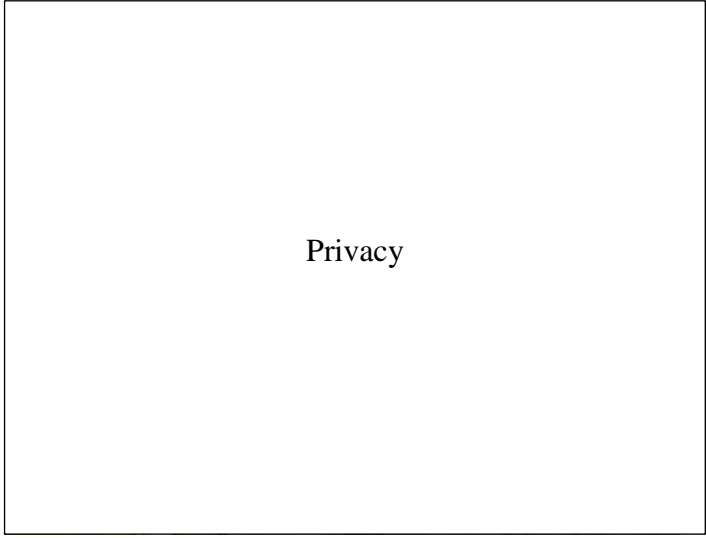
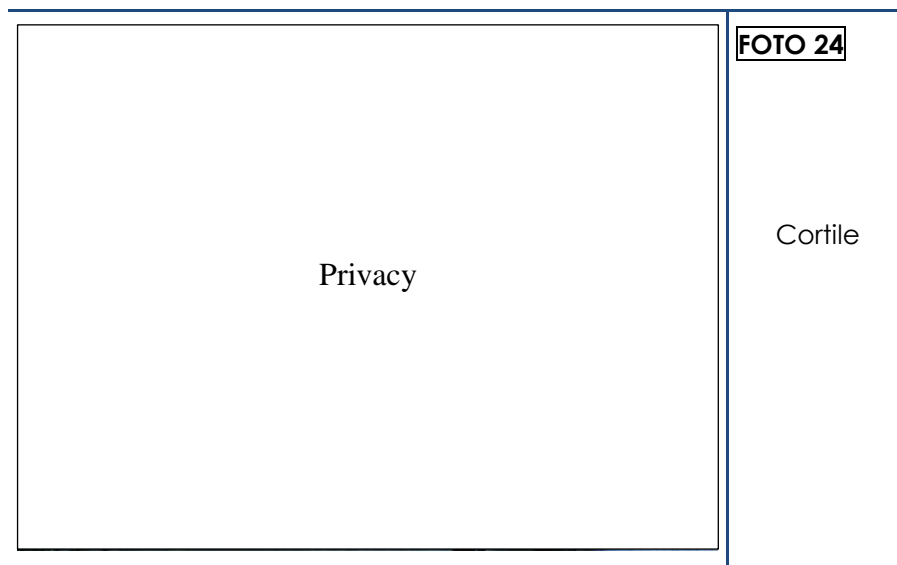


FOTO 23

◀
Magazzino



SMALTIMENTO DEI REFLUI:

Lo smaltimento dei reflui, prodotti dall'insediamento civile urbano, è previsto tramite scarico in pubblica fognatura.

QUESITO N.14 LA VENDITA IN PIÙ LOTTI.

Si ritiene, che l'immobile pignorato, vista la sua geometria, il titolo abilitativo in essere, debba essere ricondotto alla vendita in un lotto unico.

QUESITO N.15 QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile è pignorato per intero.

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

In fase di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile pignorato, è residenza della famiglia del proprietario esecutato.

QUESITO N.17 ADEGUATEZZA EVENTUALE CONTRATTO LOCAZIONE

L'immobile pignorato non risulta locato.

QUESITO N.18 I VINCOLI

Come evidenziato, il bene in esame, è ricompreso nella zona omogenea "A" Centro Storico Urbano: ogni modifica, è disciplinata da quanto previsto nei vincoli del Piano Particolareggiato, e P.U.C..

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:

- **650,00 €** al metro quadrato per le unità residenziali indipendenti-
valore su immobile in buono stato conservativo tipo economico.

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.

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 di tipo economico, in normale stato conservativo min. 500,00 e max. 650,00 euro/mq, nella zona in esame.

Si considera il valore pari a 650,00 euro/mq.

Considerato, che l'immobile in alcune sue parti, verte in un pessimo stato manutentivo, nonché presenta la sua vetustà al piano primo e sulle facciate, anche se riqualificato nell'interno al piano terra, il valore precitato deve essere decurtato di un'aliquota pari al 10%, al fine di tenere conto dell'incidenza dei lavori necessari alla sua manutenzione.

Altresì come enunciato al quesito della regolarità urbanistica, esaminata al punto "11" della presente, per regolarizzare la situazione edilizia ed amministrativa del fabbricato, è necessario attuare delle pratiche tecniche i quali costi unitamente alle necessarie oblazioni, sono state stimate dallo scrivente, nel costo pari al 5% del valore del fabbricato a mq oltre i lavori necessari per ripristinare lo stato autorizzato, stimati dallo scrivente, e ricondotti ad una detrazione in quota a mq, pari al 15 % del valore.

Quindi, si avrà una decurtazione complessiva percentuale pari al 30% del valore, oggetto di ricerca di mercato, e pari a :

$$V_{mq} = 650,00 \times (1 - 0,30) = 455,00 \text{ euro/mq}$$

La superficie convenzionale raggugliata totale è:

Tabella 4

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
N	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Superficie Raggugliata mq
1	47	82	-	-	A/3	1	5 vani	188,00	179,35

Valore Unitario da applicare : $650,00 \times (1 - 0,30) = 455,00 \text{ €}$ al mq

Il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

$$\text{Valore Immobile } 455,00 \text{ €} \times \text{mq. } 179,35 = \mathbf{V = 81.604,25 \text{ euro}}$$

Il valore complessivo, cifra tonda, del lotto di vendita risulta essere:

$$\mathbf{\text{Valore di stima} = V = 81.604,00 \text{ euro}}$$

Lotto Unico

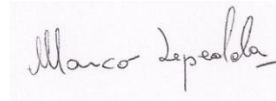
Dati Catastali	Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto Unico
COMUNE DI BUDDUSO' FOGLIO 47 MAPPALE 82 SUBALTERNO -	Rif. 1 - Fabbricato Civile abitazione. Buddusò – Via Umberto Maddalena civico 2. Appartamento piano terra, primo e cortile	179,35mq	455,00 €/mq	€ 81.604,00	100,00%	€ 81.604,00
Totale lotto (cifra tonda):						81.604,00

Dalla determinazione, il valore di mercato dell'immobile è stimato in euro **81.604,00**, quindi scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento dell'intero del bene(Lotto Unico)**, pari a € **81.604,00**.

(diconsi ottantuno mila sei cento quattro/00)

Sassari lì 30/09/2022

Il c.t.u.



.....
geom. Marco Lepedda