

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA RED SEA SPV S.R.L.,
RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO *****

BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI TERGU

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 196/2022

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 01 Novembre 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, effettuato in data 13/10/2022, comunicato alla parte esecutata mediante telegramma inviato dall'I.V.G. e raccomandata, senza riuscire ad effettuare l'accesso all'immobile, poiché l'esecutato non si presentava all'appuntamento. Successivamente, è stato nuovamente contattato il proprietario, senza alcun esito. Infine, dandone comunicazione all'esecutato, lo scrivente, contestualmente con il geom. ***** delegato dall'I.V.G., ha eseguito l'accesso all'abitazione, mediante l'ausilio del fabbro, il quale ha cambiato la serratura dell'immobile, consegnandola all'I.V.G., quale custode del bene.

L'immobile, è raggiungibile dalla S.P. 17, già via Dei Benedettini, arteria principale del traffico urbano, con svolta su via Giovanni Cavallera, fino al raggiungimento del civico n° 3. Il sito dell'immobile è collocato nell'abitato di Tergu, a circa 30 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



FOTO 1

Stralcio
da
Google
◀Sito
Immobile

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 gli immobili e consentono la loro 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.

QUESITO N.3 (LE VISURE AGGIORNATE)

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali¹, risulta che le particelle oggetto del pignoramento sono site nel comune di Tergu(SS) e così identificate:

TABELLA 1

| Catasto fabbricati (NCEU) – IMMOBILE 1 | | | | | | | | | |
|---|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 2 | 1377 | 2 | - | A/3 | 2 | 4,00 | 73,00 | 227,24 | T |

TABELLA 2

| Catasto fabbricati (NCEU) – IMMOBILE 2 | | | | | | | | | |
|---|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 2 | 1377 | 15 | - | C/6 | 2 | 22,00 | 27,00 | 69,31 | S1 |

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

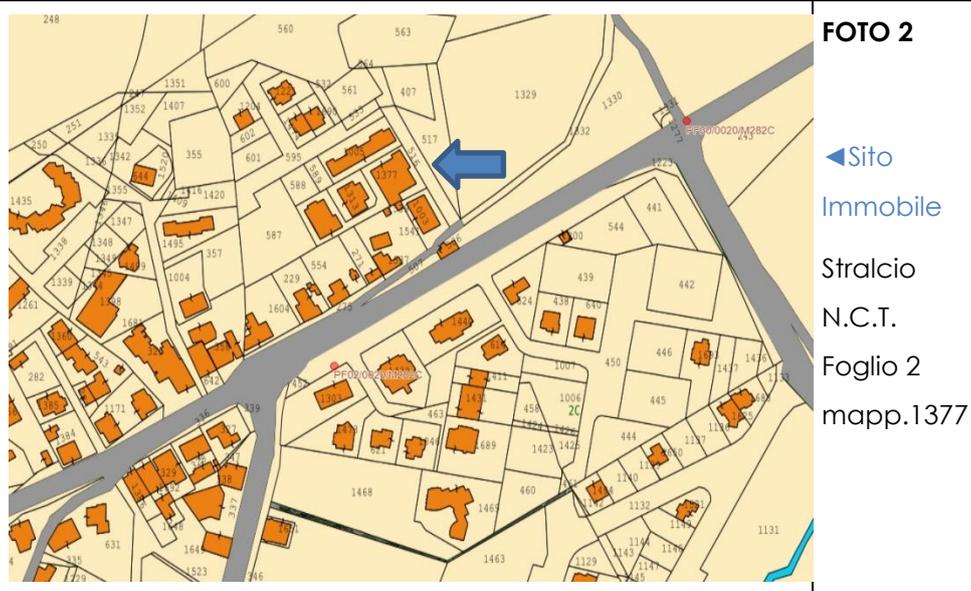
1. ***** nato a ***** (**) il 28/12/19**; C.F. *****; proprietà per 1/1.

La proprietà oggetto di pignoramento, è pervenuta all'esecutato, in forza del rogito notarile di compravendita Repertorio n° 6974 -Atto del 14/04/2008 Pubblico ufficiale PORQUEDDU ANDREA Sede SORSO (SS)- Nota presentata

¹ Allegate in copia alla presente

con Modello Unico n. 4260.1/2008 Reparto PI di Sassari, in atti dal 16/04/2008.

I beni, sono anche identificati nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con la particella catastale 1377, nonché nelle planimetrie N.C.E.U. dalle quali è stata estrapolata la consistenza utilizzata per la stima.



Si significa infine che la quota² oggetto del pignoramento è relativa all'intero dei beni, 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 di ciascun bene.

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 catastale³ agli atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, non presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi nel piano Terra e seminterrato, quindi è conforme.

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.. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

CERTIFICATO NOTARILE AI SENSI DELL'ARTICOLO 567 COMMA 2 C.P.C.

Procedura Esecutiva Immobiliare a carico di:

🇮🇹 ***** nato il 28/12/19** a ***** Codice fiscale *****.

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 29/12/2022 Numero di repertorio 2820 DAPP. DI CAGLIARI SEZ. DIST.SASSARI trascritto il 12/01/2023 ai nn. 441/342 a favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 sui seguenti immobili:

- 1) ***** , piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in TERGU (SS) Foglio 2 Particella 1377 Subalterno 2 Natura A3 Consistenza 4 vani Indirizzo VIALE DEI BENEDETTINI Piano T;
- 2) ***** piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in TERGU (SS) Foglio 2 Particella 1377 Subalterno 15 Natura C6 Consistenza 22 quadri Indirizzo VIALE DEI BENEDETTINI Piano S1.

³ Planimetria catastale di entrambi gli immobili in compendio.

La Sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare,

Certifica che

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 12/01/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- ✓ All'esecutato ***** *****, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Tergu Foglio 2 Particella 1377 Sub. 2, Particella 1377 Sub. 15, è pervenuta per atto di compravendita del 14/04/2008 Numero di repertorio 6974/4600 Notaio PORQUEDDU ANDREA Sede SORSO (SS) trascritto il 16/04/2008 nn. 6366/4260 da potere di ***** SRL. sede ***** (**) Codice fiscale 02*****;
- ✓ Alla società ***** SRL, la quota dell'intero in piena proprietà, dei terreni sui quali è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per i seguenti atti:
 - Compravendita del 26/05/2006 Numero di repertorio 13655/8549 Notaio FIGLIOLI FRANCESCO sede BERGAMO trascritto il 15/06/2006 nn. 10953/6960 da potere di ***** ***** Nato il 13/09/19** a ***** (SS) Codice fiscale ***** , ***** MICHELE Nata il 30/12/19** in FRANCIA Codice fiscale *****;
 - compravendita del 26/05/2006 Numero di repertorio 13655/8549 Notaio FIGLIOLI FRANCESCO Sede BERGAMO il 15/06/2006 nn. 10954/6961 da potere di ***** ***** ***** Nato il 23/03/19** a CASTELSARDO (SS) Codice fiscale *****.
- ✓ A ***** ***** , ***** ***** , la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, dei terreni di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 24/06/1980 rep. n.43099/8591 Notaio Domenico Galetta di Sassari, trascritto il 16/07/1980 nn.6525/5311 da potere di ***** ***** nato ad Osilo l'11/11/1908, ***** ***** nata ad Osilo il 25/07/19**.

✓ A ***** ***** ***** , la quota pari all'intero di piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta con atto di compravendita del 24/06/1980 rep. n.43099/8591 Notaio Domenico Galetta di Sassari, trascritto il 16/07/1980 nn.6525/5311 da potere di ***** ***** nato ad Osilo l'11/11/19** , ***** ***** nata ad Osilo il 25/07/19**.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 10955/1980 del 15/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/05/2006 numero di repertorio 13656/8550 Notaio FIGLIOLI FRANCESCO Sede BERGAMO.

A favore di CREDITO BERGAMASCO-SOCIETA' PER AZIONI sede BERGAMO Codice fiscale 00218400166 (Domicilio ipotecario eletto BERGAMO LARGO PORTA NUOVA 2), contro ***** SRL Sede ***** (**) Codice fiscale ***** capitale € 2.450.000,00 Totale e 4.900.000,00 durata 15 anni Grava su Tergu Foglio 2 Particella 1003 Sub. 6, Tergu Sezione OSILO Foglio 2 Particella 1307 Particella 1308.

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2186/382 DEL 19/02/2008 derivante da restrizione di beni del 07/12/2007 Notaio FIGLIOLI FRANCESCO Sede BERGAMO Numero di repertorio 16554/10906

Foglio 2 Particella 1377 Subalterno 15;

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2187/383 DEL 19/02/2008 derivante da frazionamento in quota del 07/12/2007 Notaio FIGLIOLI FRANCESCO Sede BERGAMO Numero di repertorio 16554/10906;

Foglio 2 Particella 1377 Subalterno 2 quota n. 2 di euro 110.000,00 montante di euro 220.000,00

TRASCRIZIONE NN. 441/342 del 12/01/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del

29/12/2022 Numero di repertorio 2820 emesso da UFF.GIUD.CORTE D'APP. DI CAGLIARI SEZ.DIST.SASSARI Sede SASSARI

A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: STUDIO LEGALE AVV. ***** VIA A. ***** 42 MLANO), contro ***** ***** Nato il 28/12/19** a ***** Codice fiscale *****.

Grava su Tergu Foglio 2 Particella 1377 Sub. 2 Particella 1377 Sub, 15

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 12/01/2023, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di TERGU (SS) Foglio 2 Particella 1377 Subalterno 15 Natura C6 Classe 2 Consistenza 22 mq

Totale: 27 mq Totale escluse aree scoperte 27 mq Rendita catastale Euro 69,31 Indirizzo VIALE DEI BENEDETTINI Piano SI

in ditta a: ***** ***** Nato il 28/12/19** a ***** Codice fiscale ***** piena proprietà Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2008 n. SS0241631 in atti dal 29/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12552.1/2008).

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 29/08/2007 Pratica n. SS0259729 in atti dal 29/08/2007 COSTITUZIONE (n. 2989.1/2007)

* Catasto fabbricati di TERGU (SS) Foglio 2 Particella 1377 Subalterno 2 Natura A3 Classe 2 Consistenza 4 vani Totale: 73 mq Totale escluse aree scoperte 66 mq Rendita catastale Euro 227524 Indirizzo VIALE DEI BENEDETTINI Piano T,

in ditta a: ***** ***** Nato il 28/12/19** a ***** Codice fiscale ***** piena proprietà 1/1.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2008 Pratica n. SS0241631 in atti dal 29/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12552.1Æ008).

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 29/08/2007 Pratica n. ss0259729 in atti dal 29/08/2007 COSTITUZIONE (n.2989.1/2007).

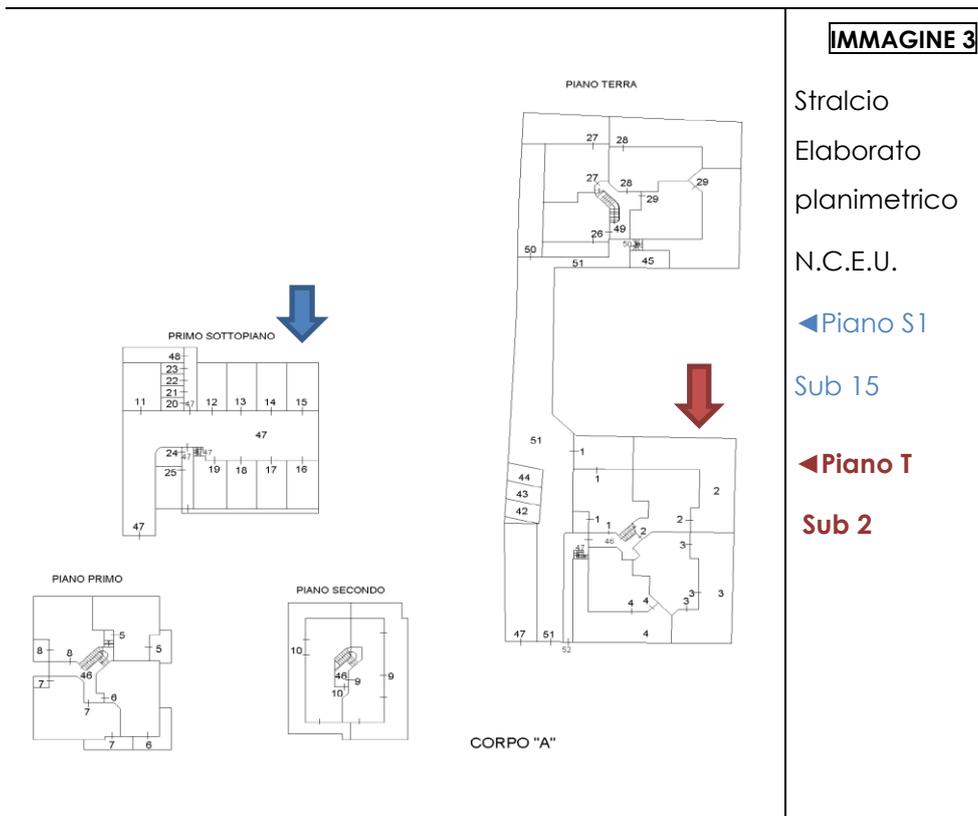
QUESITO N.9 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

Sono state allegate alla relazione, le mappe censuarie indispensabili alla identificazione delle particelle pignorate.

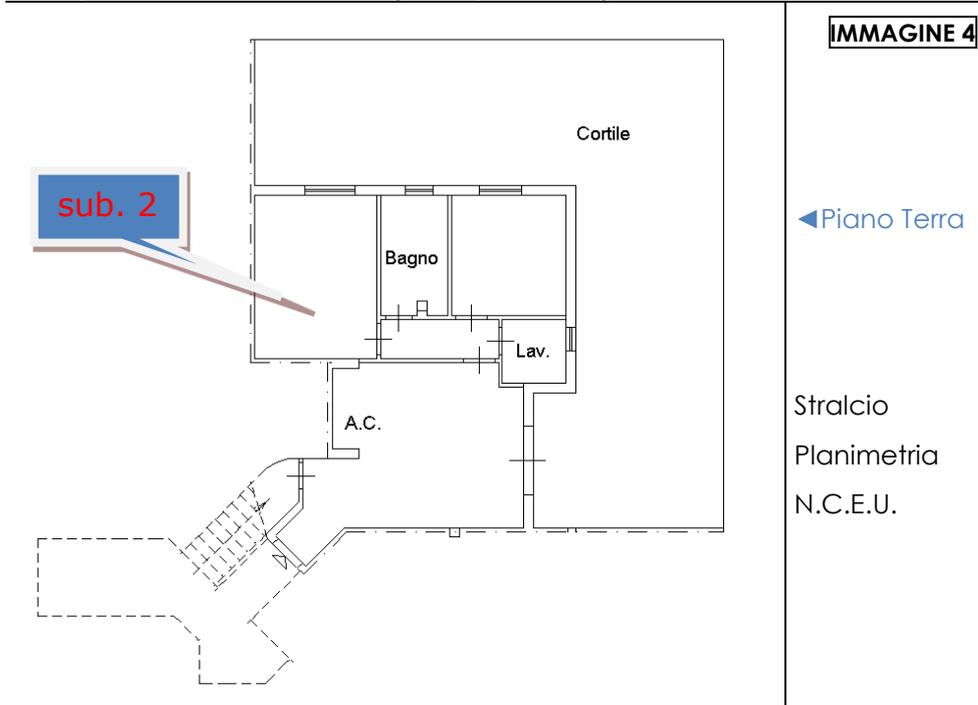
Dalle risultanze catastali, e la verifica con lo stato di fatto, emerge che la particella 1377 sub.2, è composta esclusivamente da un piano terra, a destinazione residenziale.

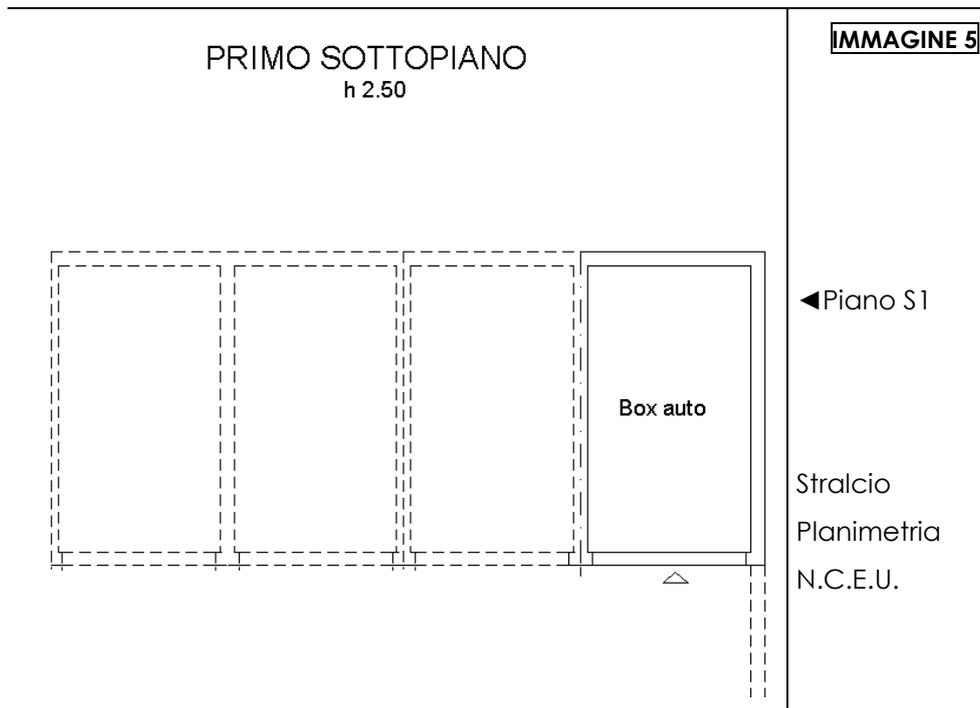
La particella 1377 sub.15, posta al piano seminterrato del corpo di fabbrica denominato "Corpo A", è un garage, con accesso dalla rampa carrabile, nonché dalla scala esterna, posizionata vicino al portone d'accesso della palazzina.

Di seguito, si visualizza lo stralcio dell'elaborato planimetrico, ed il layout del piano terra dalla planimetria catastale dei due subalterni in esame:



Di seguito si evince il Layout dell'appartamento, così come estrapolato dalla planimetria catastale, agli atti presso l'Agenzia delle Entrate.





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

Dall'esame delle norme di attuazione del vigente piano regolatore (P.U.C.) del Comune di Tergu(SS), il sito oggetto dell'intervento è ricompreso nella zona omogenea "B1" (colore Arancio) *Tessuti Urbani Consolidati* - come illustrato nello stralcio della Carta dello Strumento Urbanistico Vigente, di seguito allegato;



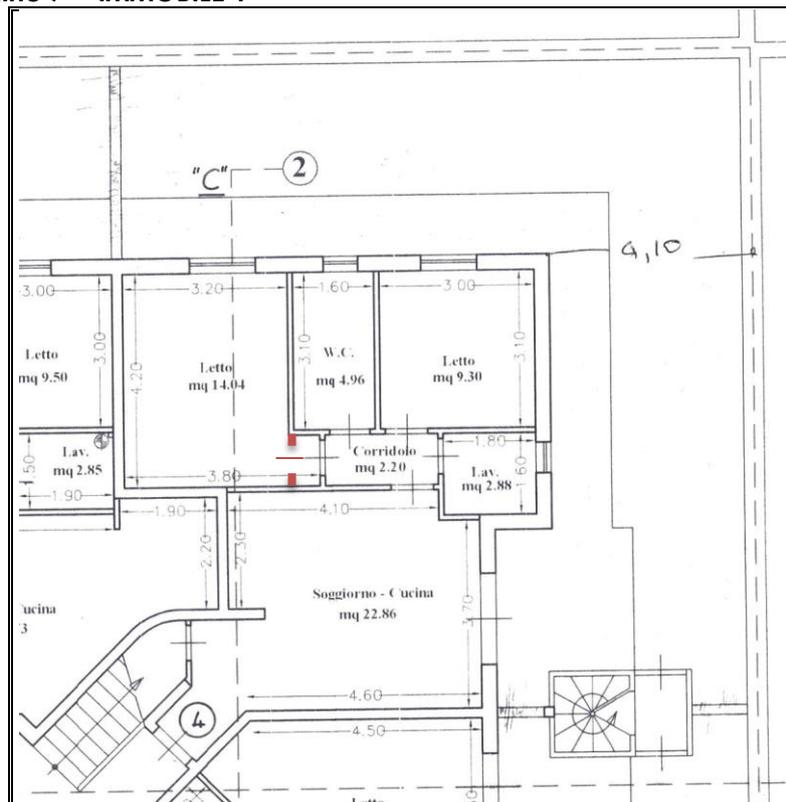
L'utilizzazione urbanistica dell'immobile pignorato, è quella residenziale, conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico evidenziato, ed al titolo abilitativo conseguito.

QUESITO 11 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile costituito da box e cantine al piano interrato (S1) , e residenze ai tre superiori fuori terra, risulta edificato a seguito di progetto⁴ approvato con C.E. n° 10/2006 in data 10/07/2006, pratica edilizia n° 11/2006 prot. n° 608 del 06/03/2006, dalla ditta ***** s.r.l. con sede in ***** (**). Seguirà, l'agibilità/abitabilità, in data 26/05/2008 dell'intero stabile, dislocato, tra corpo "A" e corpo "B", da adibire ad unità per civile abitazione e relative pertinenze, in particolare dal subalterno 1 al subalterno 53.

PIANTA AUTORIZZATA PIANO TERRA SUB 2 - C.E. 10/2006 del 10/07/2006 :

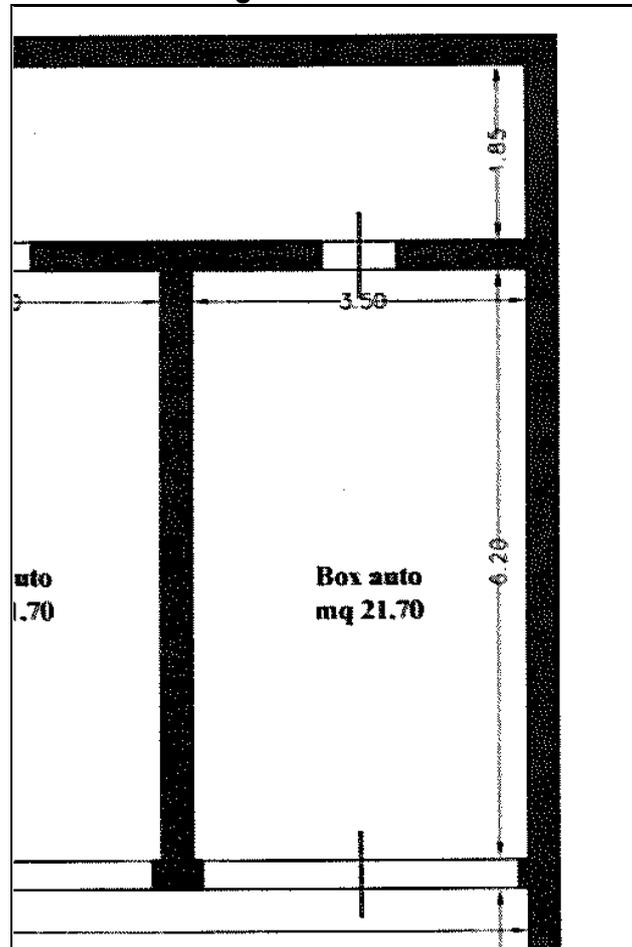
Immagine 7 - IMMOBILE 1



⁴ Progetto redatto del geometra ***** *****.

PIANTA AUTORIZZATA PIANO S1 SUB 15 - C.E. 10/2006 del 10/07/2006 :

Immagine 8 - IMMOBILE 2



Il piano terra, sopra rimarcato, è prevalentemente conforme⁵, al titolo abilitativo conseguito, ossia alla C.E. 10/2006, ad eccezione di piccole modifiche interne, come evidenziato di colore rosso nell'immagine 7. Tale incongruenza, può essere regolarizzata, mediante pratica di mancata S.C.I.A., da presentare al comune: i costi saranno dedotti dal valore.

QUESITO N.12 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

E' stato redatto dallo scrivente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'unità residenziale (immobile 1) pignorata, ed allegato al fascicolo telematico della presente esecuzione.

⁵ Si sono riscontrate, piccole variazioni interne tra le misure di progetto e quelle accertate.

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

QUESITO N.13 DESCRIVERE L'IMMOBILE PIGNORATO.

L'immobile 1: il bene pignorato, è identificato nella particella del catasto fabbricati, iscritta al foglio 2 mappale 1377 sub. 2, del Comune di Tergu (SS).
Esso, è un appartamento dislocato su unico livello, posto al piano terra. L'immobile, è sito in via Giovanni Cavallera civico n° 3, nell'abitato di Tergu, e ricompreso nel corpo di fabbrica "A", costituito da diverse unità abitative e pertinenze, quali cantine e garage poste al piano seminterrato dei due corpi⁶ di fabbrica. La tipologia della residenza, e la distribuzione interna dell'immobile, sono meglio illustrate nelle planimetrie precedentemente allegate, di cui all'immagine 7.

L'edificazione del fabbricato, come già enunciato precedentemente, è stata effettuata dalla società⁷ ***** s.r.l., proprietaria dell'area edificabile, mediante i titoli edilizi evidenziati al quesito "11".

La successiva immagine, è relativa alla palazzina in esame, e si evidenzia la porzione in esecuzione, ricompresa nel corpo "A":



IMMAGINE 9

◀ Palazzina
Corpo "A"

⁶ Corpo "A" fronte strada, e corpo "B" sul retro

⁷ ***** s.r.l. di ***** ***** , con sede in ***** (**), via ***** n° 45

La superficie utile della unità residenziale, è pari a circa mq. 56,24 come è stato disaggregato nella successiva tabella dei dati metrici :

Tabella 3-Piano Terra

| | | | |
|----------|------------------|----|--------------|
| 1 | Soggiorno-Cucina | mq | 22,86 |
| 2 | Camera | mq | 9,30 |
| 3 | Camera | mq | 14,04 |
| 4 | Lav.-Bagno | mq | 2,88 |
| 5 | Bagno | mq | 4,96 |
| 6 | Disimpegno | mq | 2,20 |
| | Sommano | mq | 56,24 |

La superficie non residenziale dell'appartamento, è invece pari a circa mq 80,00, relativa al cortile di pertinenza in parte coperto dal terrazzo del piano superiore nel retro soggiorno, oggetto di pignoramento.

La consistenza (superficie commerciale - 66,00 mq) da utilizzare per la stima, sarà la superficie totale lorda dell'abitazione, sommata a quella ragguagliata non residenziale cortile, con coefficiente di riduzione pari al 90%.

La superficie totale lorda dell'abitazione è pari a mq 66,00

Sup.-cortile=80,00 mq

Quindi : $Scr=66,00+80,00 \times 0,10=74,00$ mq

Caratteristiche di finitura:

Nell'immobile in oggetto, non si evidenzia una recente ristrutturazione, vista la recente epoca di costruzione "2008".

Lo stato manutentivo dell'interno dell'immobile è buono, così come le parti comuni dell'edificio che lo ricomprendono: si riscontra lo stato di abbandono dell'appartamento, come su più riscontrare dalle foto di seguito allegate.

Le principali caratteristiche di finitura dell'unità residenziale sono:

1. intonaci esterni: sono del tipo "a civile" rustico, realizzati con malta cementizia; facciata tinteggiata bicolore(cfr. foto 9);
2. Gli intonaci interni, sono del tipo "a civile" liscio, in buono stato manutentivo tinteggiati con idropittura bianca(cfr. foto da 15 a 20);

3. serramenti esterni costituiti da finestre in legno, di colore noce, con vetro camera e persiane stessa tipologia (cfr. foto 9,11,12)- Porte interne con anta a battente, in legno tamburato di colore scuro;
4. pavimentazioni realizzata in gres ceramico di buona fattura ,di colore scuro, posata in diagonale rispetto alle murature;
5. soglie finestre e porte realizzate in Granito;
6. rivestimento bagno-lavanderia in gres di colore chiaro, ;
7. rivestimento bagno(mq 4,96) in gres di colore beige, azzurro e giallo, e greche di rifinitura;
8. Non si evidenziano delle macchie di umidità nell'appartamento;





FOTO 11

◀ Ingresso



FOTO 12

◀ Coltile sul retro



FOTO 13

Piano T

◀ Ingresso condominio



FOTO 14

Piano T

◀ Ingresso



FOTO 15

◀ Ingresso

Cucina



FOTO 16

Cucina



FOTO 17

Piano T

◀ Cucina

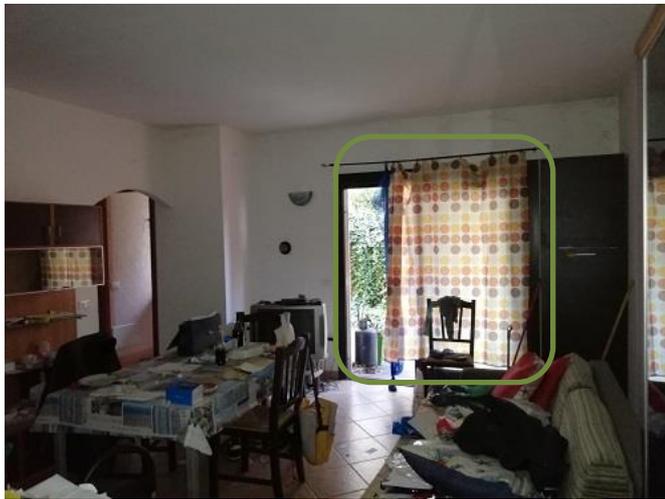


FOTO 18

◀ Uscita per
cortile

◀ Cucina



FOTO 19

◀ Camera
da letto mq
14,04



FOTO 20

◀ Camera
da letto mq
9,30



FOTO 21

◀ Bagno



FOTO 22

◀ Uscita
Cortile



FOTO 23

◀ Cortile

◀ Pompa
Calore dual



FOTO 24

◀ Cortile

9. Nell'unità in esame è presente una pompa di calore dual split, una nella camera da letto, l'altra nella sala d'ingresso, come si evince nelle foto 15,19, e 23, precedentemente inserite.
10. L'acqua calda sanitaria, è garantita dalla presenza di boiler elettrico ad accumulo;
11. La palazzina presenta delle buone finiture, tipiche dei residence di zona, quali rivestimenti in pietra, archi su terrazzi e verande, ringhiere in metallo lavorato, e pergolati lignei ai piani alti, come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

L'immobile 2: il bene pignorato, è identificato nella particella del catasto fabbricati, iscritta al foglio 2 mappale 1377 sub. 15, del Comune di Tergu .

Esso, è un garage su unico livello, posto al piano seminterrato anch'esso sito in via Giovanni Cavallera civico n° 3, nell'abitato di Tergu, e ricompreso nel corpo di fabbrica "A". La tipologia della pertinenza, e la sua distribuzione interna, sono meglio illustrate nelle planimetrie precedentemente allegate, di cui all'immagine 8.

La superficie utile del box auto, è di mq 21,70, ed una superficie commerciale pari a mq 27,00, come da visura catastale.

L'accesso al seminterrato, sede dei box auto e cantine, è garantito da una rampa⁸ carrabile per transito veicoli, ed una scala⁹ esterna, adiacente il portoncino a vetri dell'ingresso (foto 25).

Le principali caratteristiche di finitura dell'unità residenziale sono:

- 1) Gli intonaci interni, sono del tipo "a civile" liscio, in buono stato manutentivo tinteggiati con idropittura bianca(cfr. foto 25);
- 2) L'ingresso al bene, è assicurato da infisso in lamiera, con apertura basculante, come si evince da foto successiva;

Di seguito, si allegano le fotografie del box auto pignorato in esame:



FOTO 25

◀Scala
accesso S1

⁸ Confronta immagine 26

⁹ Confronta immagine 25 e 27.



FOTO 26

◀ Rampa
accesso S1
-Box



FOTO 27

◀ Rampa
accesso S1

◀ Scala
accesso S1



FOTO 28

◀ Box
oggetto
stima



FOTO 29

◀ Box
oggetto
stima

QUESITO N.14 LA VENDITA IN PIÙ LOTTI.

Considerato che, i due beni del compendio, costituiscono distinti e indipendenti immobili, al fine di agevolare la loro vendita all'asta pubblica si propone la formazione di due Lotti:

- Lotto **A - Immobile 1**- Appartamento p.t. - subalterno 2
- Lotto **B - Immobile 2**- Box auto piano S1 - subalterno 15

QUESITO N.15 QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE

I due immobili stimati, sono pignorati per intero.

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

In fase di sopralluogo è stato accertato che entrambi gli immobili del compendio in esame, sono liberi e in stato di totale abbandono.

QUESITO N.17 ADEGUATEZZA EVENTUALE CONTRATTO LOCAZIONE

L'immobile residenziale, e la pertinenza garage, non risultano locati.

QUESITO N.18 I VINCOLI

Come evidenziato al punto "10" della presente, il sito dell'immobile è ricompreso nella zona omogenea "B 1" del piano regolatore (P.U.C.) del Comune di Tergu; 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:

- **1.100,00 €** al metro quadrato per le unità residenziali tipo civile - valore per immobile ristrutturato o in buono stato conservativo .
- **500,00€** al metro quadrato per le unità box auto - valore per immobile ristrutturato o 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.

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 buono stato conservativo, nella zona centrale in esame.

Immobile 1- Lotto "A" - Abitazione Cat. A/3:

Quindi, il valore unitario assunto è pari a 1.100,00 euro al mq - sup. commerciale, in relazione alla sue finiture, e regolarità:

In fase di sopralluogo e misurazione da parte del sottoscritto, si è accertato che rispetto alla planimetria di progetto, la residenza è stata realizzata con piccole variazioni interne, come meglio evidenziato nella planimetria di cui all'Immagine 7.

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 comunicazione per opere interne, (Mancata S.C.I.A.), ai sensi della L.R. n° 8/2015. I costi inerenti la pratica sopradescritta, sono stati stimati dallo scrivente e ricondotti ad una decurtazione percentuale pari al 5% del valore unitario.

Quindi $V=1.100,00 \text{ euro} \times 0,95=1.045,00 \text{ euro a mq}$

La superficie convenzionale ragguagliata dell'immobile è: mq 74,00

Il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

$$V=1.045,00 \text{ €} \times \text{mq. } 74,00 = \text{€ } 77.330,00 \text{ euro}$$

$$\text{Valore Immobile(cifra tonda)} = = \textbf{77.330,00 euro}$$

Il valore complessivo, del lotto di vendita "A" risulta essere

Lotto A

| Identificativo corpo Sub 2 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto A |
|--|-----------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| Rif. 1 - Fabbricato Civile Abitazione (Tergu) – Via Giovanni Cavallera civico 3 | 74,00 mq | 1.045,00 €/mq | € 77.330,00 | 100,00% | € 77.330,00 |
| Totale lotto (cifra tonda): | | | | | € 77.330,00 |

Immobile 2- Lotto "B" - Box Auto Cat. C/6:

La superficie convenzionale ragguagliata dell'immobile è: mq 27,00

Il valore unitario assunto è pari a 500,00 euro al mq - sup. commerciale, in relazione alla sue finiture, e regolarità.

Il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

$$V=500,00 \text{ €} \times \text{mq. } 27,00 = \text{€ } 13.500,00 \text{ euro}$$

Valore Immobile(cifra tonda) = = **13.500,00 euro**

Il valore complessivo, del lotto di vendita "B" risulta essere

Lotto B

| Identificativo corpo Sub 15 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto B |
|---|-----------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| Rif. 2 - Box Auto piano S1 (Tergu) - Via Giovanni Cavallera civico 3 | 27,00 mq | 500,00 €/mq | € 13.500,00 | 100,00% | € 13.500,00 |
| Totale lotto (cifra tonda): | | | | | € 13.500,00 |

Dalla determinazione, il valore di mercato dell'immobile 1 è stimato in euro 77.330,00, il valore dell'immobile 2 in euro 13.500,00, quindi scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento dell'intero compendio, di proprietà di ***** nato a ***** (** il 28/12/19**; C.F. ***** , pari a Euro **90.830,00****

(dicansi novantamila ottocento trenta/00)

Sassari lì 02/02/2024

Il c.t.u.



.....
geom. Marco Lepedda