

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA INTRUM ITALY S.P.A..  
RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO STEFANO BAGHINO, CONTRO IL  
SIG. XXX E XXX

BENE IMMOBILE NEL COMUNE DI LAERRU

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2021**

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 09 gennaio 2022, 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 telegramma: seguirà l'accesso al bene pignorato, in data 17 febbraio u.s., alla presenza dei proprietari, i quali hanno acconsentito all'accesso dei locali pignorati, senza eccezione alcuna.

L'immobile è raggiungibile da via Roma, arteria principale del traffico urbano, con svolta su via Tergu, fino al raggiungimento del civico 5. Il sito dell'immobile è collocato nell'abitato di Laerru(SS), a circa 35 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-Comune di Laerru, via Tergu n° 5**



**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 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 effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali<sup>1</sup>, risulta che la particella oggetto del pignoramento è sita nel comune di Laerru, ed identificata come segue:

**Tabella 1**

Catasto fabbricati (NCEU)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
10	697	-	A/3	1°	7,00	146	339,83	Terra

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

1. Xxx nato a xxxxxxxx;  
proprietà per 1/2;
2. xxxu Xxx Xxx nata a xxxxx; proprietà per 1/2 ;

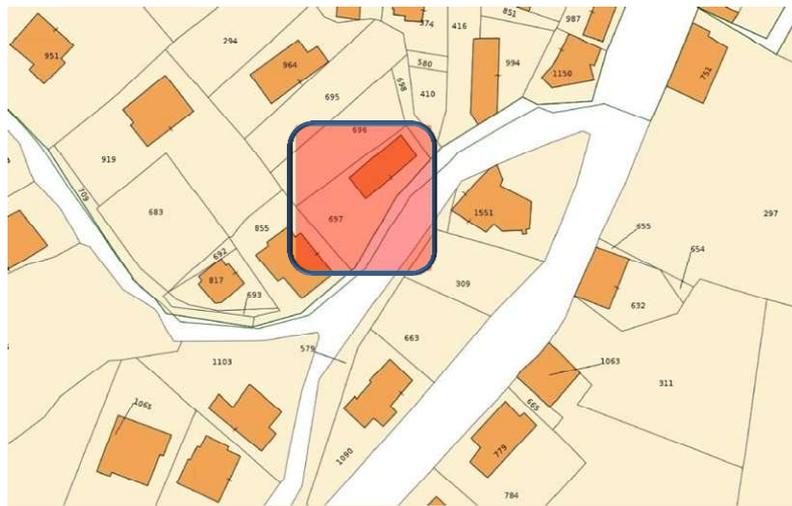
La proprietà oggetto di pignoramento, è pervenuta agli esecutati in forza dei seguenti titoli:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 29.01.2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14.02.2007 Rep: 65002 /Rogante: GALLETTA MARIA Sede: SASSARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1720.1/2007) .

<sup>1</sup> Allegate in copia alla presente



Il bene è anche identificato nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con la particella catastale 697, 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 10  
mapp.697  
[◀Sito  
Immobile](#)

**Si significa infine che la quota<sup>2</sup> oggetto del pignoramento è relativa 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.

#### 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.

---

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



#### 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 bene pignorato, presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi nel piano terra, rappresentato graficamente nella stessa; infatti si evince la mancanza della veranda, oltre modifiche interne. 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., successivamente alla presentazione di Tipo mappale modesta entità, per l'inserimento della veranda al N.C.T.. Gli oneri professionali, comprensivi di spese per diritti catastali, saranno stimati dallo scrivente e dedotti dal valore del bene . Non si è dato corso alle pratiche<sup>3</sup> di regolarizzazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e N.C.T., poiché la stessa è subordinata alla presentazione di pratica<sup>4</sup> 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 MAURIZIO LUNETTA DA SAN GIUSEPPE JATO (PA),

*A FAVORE ED A CARICO DEL PIGNORATO E DEI SUOI DANTI CAUSA*

(II COMMA ART.567 C.P.C. – L. 03.08.1998 N.30 Procedura esecutiva immobiliare promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino

in danno di:

✚ **XXX nato a XXXXX XXX nata a XXXXX**

✚ (Pignoramento trascritto il 11.11.2021 ai nn. 17781/13366 ) 2

---

<sup>3</sup> Pratica regolarizzazione Catastale con T.M. e in variazione "Docfa"

<sup>4</sup> Pratica Edilizia di mancata Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)



## **IMMOBILE:**

\* Abitazione di tipo economico (A3) sita in Laerru (SS) Via Tergu n. 5 al piano terra, di vani 7, distinta in catasto con foglio 10 particella 697.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **Unità immobiliare dal 09.11.2015**

CATASTO URBANO di Laerru (SS) Foglio 10 particella 697 Via Tergu al piano terra, A3 , classe 1, vani 7, superficie catastale mq 146, rendita di Euro 339,83.

Ditte intestate dal 29.01.2007: XXX nato a XXXXX - piena proprietà per 1/2, XXX XXXXX - piena proprietà per 1/2 .

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 29.01.2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14.02.2007 Rep: 65002 /Rogante: GALLETTA MARIA Sede: SASSARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1720.1/2007) .

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie .

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune E401 - Sezione - Foglio 10 - Particella 697

Situazione dell'unità immobiliare dal 09.06.1999

CATASTO URBANO di Laerru (SS) Foglio 10 particella 697 Via Tergu al piano terra, A3 , classe 1, vani 7, rendita di Euro 339,83 .

Ditte intestate dal 11.07.1998: xxxxxx - piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, xxxxx - piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni .

Dati derivanti da: ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del: 11.07.1998 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14.02.2007 Rep: 1099 /Rogante: PRETURA DI SASSARI Registrazione: Sede: DECRETO DI ACQUISIZIONE PER USUCAPIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 1720/2007).



Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 09.06.1999 in atti dal 09.06.1999 (n. 1663E.1/1999).

### **Situazione dell'unità immobiliare dal 25.05.1992**

CATASTO URBANO di Laerru (SS) Foglio 10 particella 697 Via Tergu al piano terra .

Ditte intestate dal 25.05.1992: xx per 0/0, xx per 0/0, xx per 0/0, xx per 0/0, xx per 0/0,

xx nato a Laerru il 21.05.1926 per 0/0

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 25.05.1992 \*\*\*\*\*

### **STORIA DEL DOMINIO**

Detto immobile, è pervenuto ai signori XXX nato a xxxxx codice fiscale xxxxxx e XXX XXX XXX nata a xxxxx codice fiscale xxxxx, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 29.01.2007 in notar Galletta Maria di Sassari rep. n. 65002/17079, trascritto il 13.02.2007 ai nn. 2710/1720, da potere dei signori xxxxx XXX nata a xxxxx codice fiscale xxxxxx e xxxxx nato a xxxxx codice fiscale xxxxx, ai quali il terreno in Laerru identificato in catasto al foglio 10 particelle 696 e 697 era pervenuto, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta decreto di acquisto per usucapione del 11.07.1998 emesso dalla Pretura Circondariale di Sassari rep. n. 1099/98, trascritto il 18.01.2006 ai nn. 1115/781.  
\*\*\*\*\*

Si rileva tra l'altro la seguente FORMALITA':

TRASCRIZIONE del 02.03.2007 ai nn. 3766/2398, nascente da atto di costituzione di vincolo del 28.02.2007 in notar Galletta Xxx di Sassari rep. n. 65138/17154, a favore della REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in Cagliari - codice fiscale 80002870923 e contro i signori XXX nato a xxxxxxxx codice fiscale



xxxxxx e XXX nata a xxxxxx codice fiscale xxxxxx, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

-Abitazione di tipo economico (A3) in Laerru foglio 10 particella 697

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

*Il mutuatario ai fini dell'applicazione della agevolazione, si è obbligata: - a realizzare gli interventi ammessi nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti stabiliti dalla regione nonché in conformità alle vigenti discipline urbanistiche ed ambientali. si è impegnato inoltre a fornire documenti eventualmente richiesti dagli organi Regionali competenti ed a consentire in qualsiasi momento eventuali accertamenti o ispezioni disposti dai medesimi al fine di acquisire gli elementi circa la corretta applicazione delle richiamate norme regionali; - a non cedere, non locare ed abitare in maniera stabile e continuativa l'alloggio realizzato, recuperato e/o acquistato, per un periodo non inferiore a 5 (cinque) anni dalla data dell'atto di erogazione a saldo del mutuo. a tal fine, pena la decadenza dal contributo, si impegna altresì a produrre alla regione, entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di recupero il certificato delle vicende domiciliari, o corrispondere autocertificazione, attestanti l'avvenuto trasferimento dalla propria dimora abituale della residenza anagrafica nell'alloggio oggetto dell'intervento finanziato, salvo diversi termini, deroghe o dispense, disposti dalla regione. descrizione degli immobili da ipotecare-fabbricato a piano terreno posto in comune di Laerru, nella via Tergu senza numero civico, composto di corridoio, quattro camere, soggiorno, cucina e accessori, con annesso cortile pertinenziale della superficie di metri quadrati cinquecentonovanta (mq.590) circa; il tutto distinto nel catasto fabbricati al foglio 10 - mappale 697 - via Tergu - p.t.- cat.a/3 - cl.1' - vani 7 - rendita e.339,83: confinante alla via detta, a proprietà xx, a proprietà xxxx, salvo altri o aventi causa. \*\*\*\*\**

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti

**GRAVAMI:**



1) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 11.11.2021 ai nn. 17781/13366, nascente da verbale di pignoramento immobili del 11.10.2021, Tribunale di Sassari, rep. n° 1975, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158 e contro i signori XXX nato a xxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx e XXX nata a xxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx avente per oggetto:

- ✓ Beni di XXX per 1/2 di piena proprietà in regime dicomunione legale dei beni
- ✓ Beni di XXXXXX XXX per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Laerru foglio 10 particella 697

2) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 02.03.2007 ai nn. 3765/600, nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 28.02.2007 ai rogiti del Notaio Galletta Xxx da Sassari, rep. n° 65138/17154, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158 e contro i signori XXX nato a xxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx e XXX nata a xxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per un montante ipotecario di € 135.000,00 ed un capitale di € 90.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto

- ✓ Beni di XXX per la quota pari a 1/2 di piena proprietà :
- ✓ Beni di XXX per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Laerru foglio 10 particella 697.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

**- In data 27.04.2009 al n. 919 di erogazione a saldo**

A. IPOTECA LEGALE, iscritta il 30.04.2013 ai nn. 6154/556, nascente da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) del 18.04.2013, rep. n° 606/10213, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze - codice fiscale 03078981200, domicilio ipotecario eletto Via Piandanna 10/e Sassari e contro la signora XXX nata a xxxxxx



codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per un montante ipotecario di €51.961,18 ed un capitale di € 25.980,59 avente per oggetto

- Beni di XXX per quota pari a 1/2 di piena proprietà di :  
- Abitazione di tipo economico (A3) in Laerru foglio 10 particella 697.

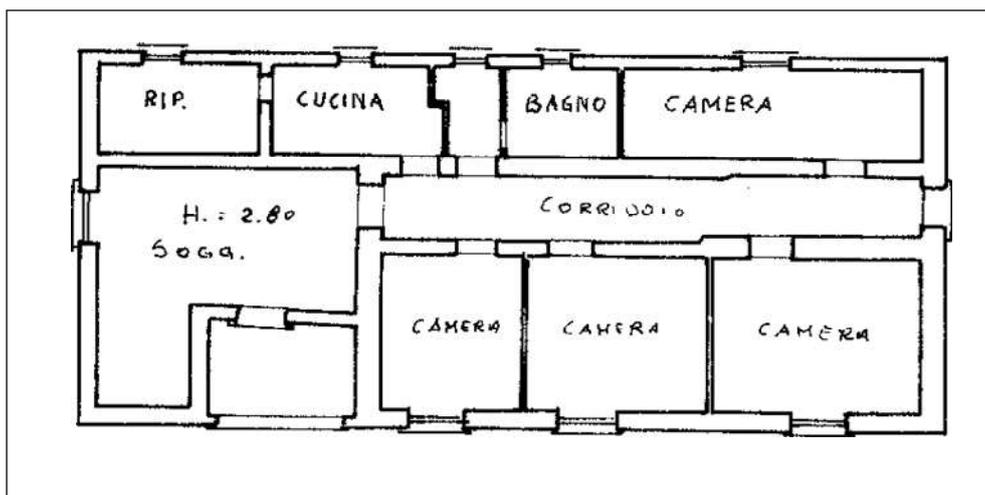
#### QUESITO N.9 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

Sono state allegare 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 697 del foglio 10, a destinazione residenziale, è composta da unico livello, al piano terra.

Di seguito si visualizza il layout estrapolato dalla planimetria catastale:

**IMMAGINE 3**



La planimetria, sopra evidenziata, è stata depositata al N.C.E.U.. in data 07/12/1990, e rappresenta lo stato di fatto dell'abitazione, in epoca precedente la ristrutturazione, meglio descritta nel Capitolo "11".

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

Dall'esame delle norme di attuazione del vigente piano regolatore del Comune di Laerru, il sito oggetto dell'intervento, è ricompreso nella zona omogenea "B2" illustrato nello stralcio della Carta dello Strumento



Urbanistico Vigente, e contraddistinto quale lotto n° 26 del Comparto 30 del 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**

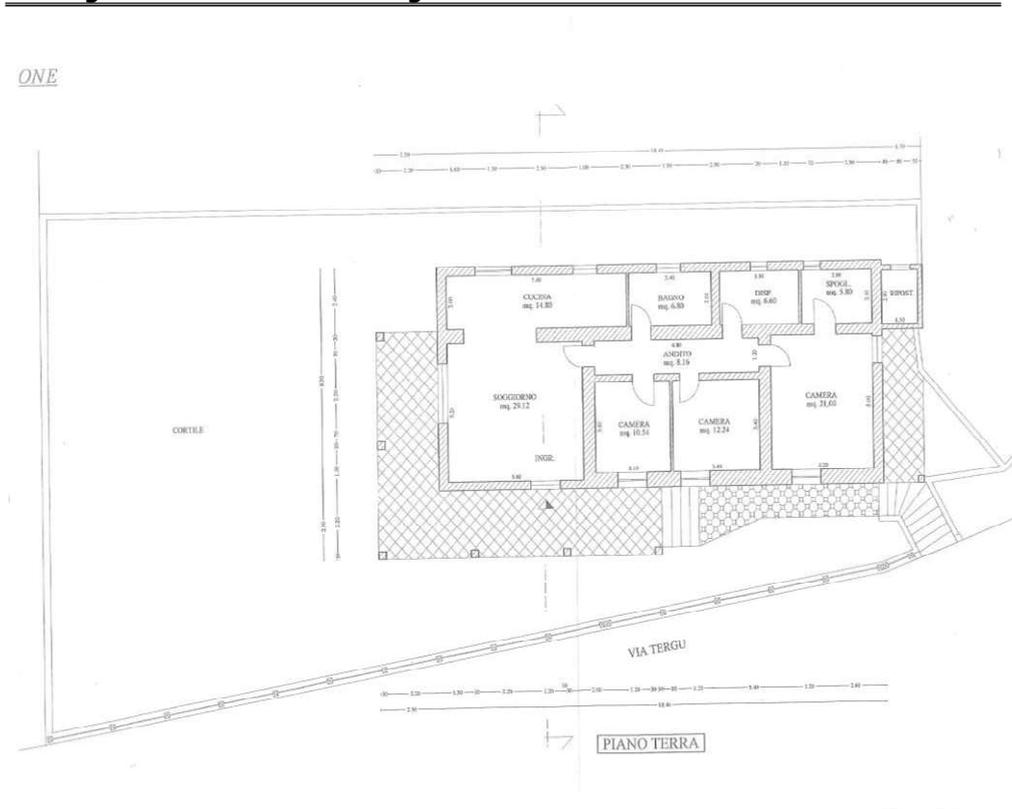
L'immobile prettamente residenziale, risulta ristrutturato e completato a seguito di progetto<sup>5</sup> approvato con Permesso di Costruire n° 07/2006 in data 09/05/2006, a seguito di richiesta prot. 08/2006, dei proprietari.

L'inizio dei lavori ha avuto luogo in data 20/04/2007, dall'impresa artigiana Manca Maurizio, con sede in Laerru.

Non risulta rilasciata l'agibilità dell'immobile.

PIANTA AUTORIZZATA P.C. 07/2006

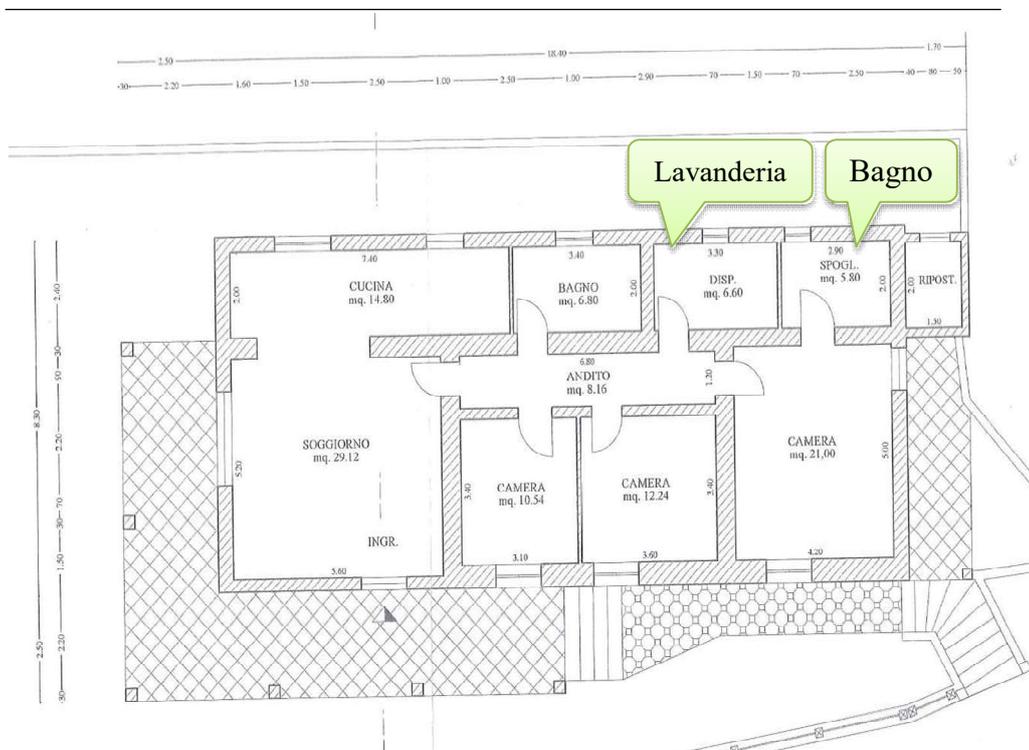
#### **Immagine 5-Piano terra-via Tergu 5-intero lotto**



<sup>5</sup> Pratica Edilizia prot.n° 1477/2006 a firma Geom. Manca Massimiliano Leonardo.



## Immagine 6-Piano terra-via Tergu 5-As Built Appartamento



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, e 6, allegate, ad eccezione della destinazione d'uso del locale spogliatoio con accesso dalla camera da letto, dove invece è insito un bagno, e il vano Dispensa, di fatto lavanderia, oltre piccole modifiche interne.

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<sup>6</sup> comunicazione per opere interne, ai sensi della L.R. n° 8/2015. Si riscontrano conformi i volumi edificati e le aperture finestrate.

Gli oneri, per rendere conforme l'appartamento, non che le spese tecniche necessarie, verranno dedotte dal valore del bene.

<sup>6</sup> Mancata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività)



### QUESITO N.12 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

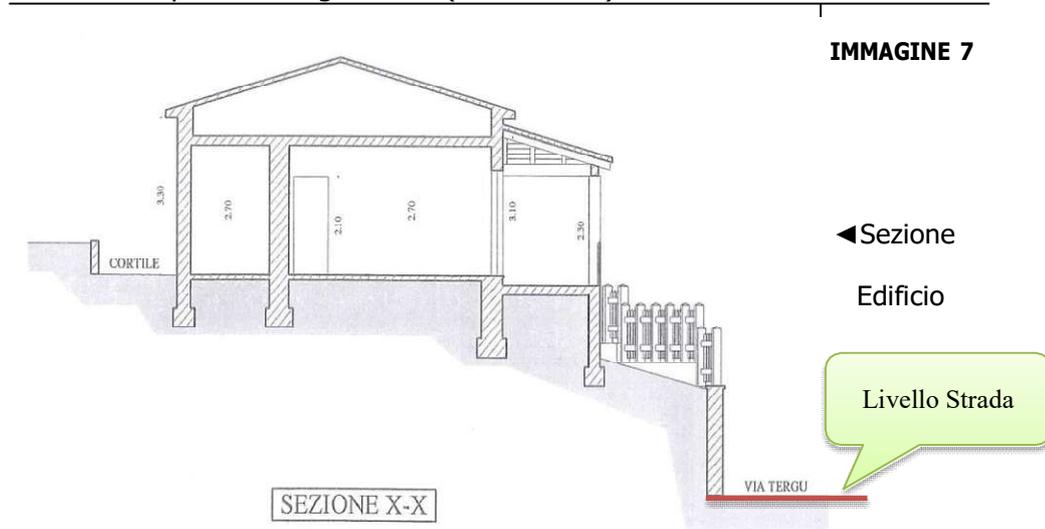
E' stato redatto dallo scrivente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'unità residenziale pignorata, ed allegato al fascicolo telematico della presente esecuzione.

L'immobile, risultata ricompreso nella classe energetica **"E"**, 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 10 mappale 697 sub. - del Comune di Laerru(SS).

Esso, è un immobile a destinazione residenziale, dislocato su unico livello a piano terreno, così come da titoli abilitativi. L'immobile, presenta una geometria regolare, con unico piano di calpestio, a quota cortile, ma rialzato rispetto al piano stradale; per meglio evidenziare il dislivello, si inserisce lo spaccato longitudinale(sezione X-X) dell'edificio:



La successiva immagine, è relativa alla palazzina in esame, vista dalla via pubblica alla data del sopralluogo, effettuato il 17/02/2023:





**IMMAGINE 8**

← Ingresso

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

Le superfici non residenziali dell'appartamento, sono relative alle porticato ligneo d'ingresso e laterale, oltre al vano<sup>7</sup> tecnico, con accesso dall'esterno.

La tipologia della residenza e la distribuzione interna dell'immobile, sono meglio illustrati nello stralcio delle piante quotate, graficizzate nel Permesso di Costruire 07/2006, precedentemente allegato. La superficie utile della unità residenziale, è pari a circa mq 115,06 come è stato disaggregato nella successiva tabella dei dati metrici<sup>8</sup>:

**Tabella 2 -Superfici utili residenziali - Stato attuale**

<b>PIANO TERRA</b>			
<b>1</b>	Soggiorno	mq	29,12
<b>2</b>	Cucina	mq	14,80
<b>3</b>	Bagno	mq	6,80
<b>4</b>	Camera	mq	10,54
<b>5</b>	Camera	mq	12,24
<b>6</b>	Camera	mq	21,00
<b>7</b>	Andito	mq	8.16

<sup>7</sup> Negli elaborati progettuali indicato come Ripostiglio 2.00x1.50 ml.

<sup>8</sup> Dati metrici riferiti alla situazione di progetto.

Di colore rosso l'effettiva destinazione d'uso locali.



<b>8</b>	Disp.(LAVANDERIA)	mq	6,60
<b>9</b>	Spogl.(BAGNO)	mq	5,80
	<b>Sommano</b>	<b>mq</b>	<b>115,06</b>

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%, oltre quella cortilizia al 5%; essa è stata riscontrata corrispondente al titolo edilizio.

La superficie totale lorda dell'abitazione è pari a 152,72=**152,72 mq**.

La superficie non residenziale è pari a 49,00+10,00+4,10=**64,10 mq**

La sup. cortilizia è pari a circa=660 mq ente urbano-216,82=**443,18** circa

**SRagg=152,72+(64,10x50%)+(443x5%)=152.72+32.05+22,16=206,93 mq**

#### **Caratteristiche di finitura:**

Nell'immobile in oggetto, si evidenzia la recente ristrutturazione, modifica e ampliamento, 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 8,9);
2. Gli intonaci interni, sono del tipo "a civile" liscio, in ottimo stato manutentivo tinteggiati con idropittura ornamentale di varie tipologie colorate(cfr. foto 10, 11, 12, 13 ,14, 15);
3. serramenti esterni costituiti da finestre in legno di colore noce con vetro camera, e persiane stessa tipologia (cfr. foto 9,10,11 etc.)
4. Porte interne con anta a battente, in legno di colore scuro di ottima fattura;
5. pavimentazioni realizzata in granito locale di ottima fattura, posata ortogonale rispetto alle murature, come da immagini;
6. soglie finestre e porte realizzate in Granito;



7. rivestimenti bagno principale in gres di colore grigio, bianco, e nero, come da foto;
8. Bagno interno camera da Letto, con placcaggio in ceramica, a quadri, posati in diagonale come da immagine "23" di seguito allegata;
9. Non si evidenziano delle macchie di umidità nell'appartamento;
10. Portoncino d'ingresso blindato, in legno color noce e vetro, come da foto 15;
11. Impianto di riscaldamento a pompe di calore-predisposizione;
12. Stufa a Legna nel soggiorno;
13. Veranda lignea, costituita da pilastri, travi principali e secondarie, e tavolato, in legno lamellare, con impregnante noce scuro;
14. Isolamento veranda, con guaina elastoplastometrica, e tegole di copertura, stessa tipologia tetto abitazione;
15. pavimento veranda con mattonelle ceramiche;
16. camminamenti laterali abitazione pavimentati con mattonelle in cotto.



**FOTO 9**

Prospetto su  
via Tergu

◀ Ingresso





**FOTO 10**

▶ Veranda



**FOTO 11**

Retro



**FOTO 12**

▶ cortile  
laterale



**FOTO 13**

Soggiorno



**FOTO 14**

▶  
Soggiorno



**FOTO 15**

Soggiorno



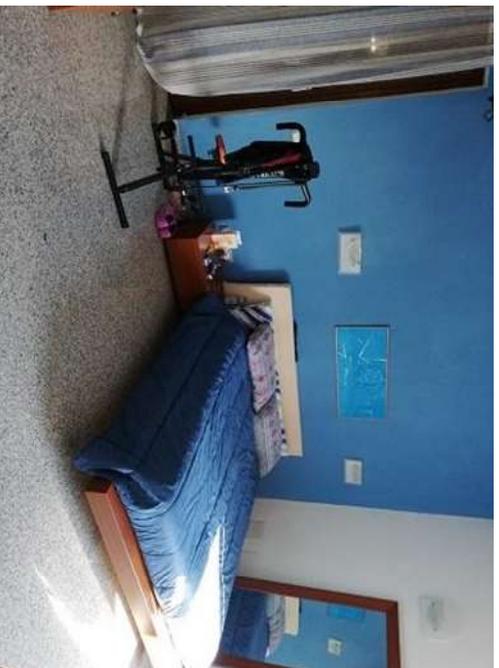
**FOTO 16**

Cucina



**FOTO 17**

▶ Stufa  
Legna  
soggiorno



**FOTO 18**

▶ Camera  
Letto mq 21



**FOTO 19**

▶ Camera  
Letto



**FOTO 20**

▶ Lavanderia



**FOTO 21**

▶ Bagno



FOTO 22

◀ Andito



FOTO 23

◀ Bagno

Int. Camera

Letto

17. L'abitazione presenta una struttura muraria in elevazione(originaria) costituita da blocchi di tufo nella parte delle camere, mentre è stata ricostruita la porzione della zona giorno in blocchi di cls.

**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.



#### 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 "B2" del piano regolatore, del Comune di Laerru, 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:

➤ **800,00 €** al metro quadrato per le unità residenziali tipo civile-indipendenti - 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



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

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 N.C.T. e 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, anche se non ricompreso tra le quotazioni indicate per abitazioni in normale stato conservativo min. 550,00 e max. 700,00 euro/mq, nella zona semicentrale in esame, in quanto trattasi di Villino.

Quindi, il valore unitario sarà determinato in 800,00 euro al mq - 5%.

#### **Abitazione Cat. A/3:**

#### **La superficie convenzionale ragguagliata dell'immobile è: mq 206,93**

$$800,00 * (1 - 0,05) = 760,00 \text{ € valore al metro quadrato decurtato del 5\%}$$

Il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

$$760,00 \text{ €} * \text{mq. } 206,93 = \text{€ } 157.266,80 \text{ euro}$$

$$\text{Valore Immobile(cifra tonda)} = = \textbf{157.266,00 euro}$$

Il valore complessivo, del lotto di vendita risulta essere:

#### **Lotto Unico**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Valore lotto Unico</b>
Rif. 1 - Fabbricato Civile Abitazione (Laerru) – Via Tergu n° 5	206,93 mq	760,00 €/mq	€ 157.266,80	100,00%	€ 157.266,80
Totale lotto (cifra tonda):					<b>€ 157.266,00</b>

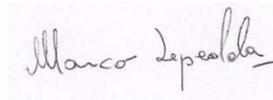


Dalla determinazione, il valore di mercato dell'immobile è stimato in euro **157.266,00**, quindi scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento dell'intero del bene, di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx e XxxXxx Xxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx pari a**  
**€uro 157.266,00**

**(diconsi cento cinquanta sette mila due cento sessanta sei/00)**

Sassari lì 27/03/2023

Il c.t.u.



.....  
geom. Marco Lepedda

