

# TRIBUNALE DI NUORO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 55/ 2022**

Giudice Dell'Esecuzione

**Dott. Riccardo De Vito**

Promossa da:

**BHW Bausparkasse  
Aktiengesellschaft**  
C.F. : 01666200215

Difesa da

**avv.ti Marco Pesenti e  
Margherita Domenegotti**

Domiciliati da

**Avv. Sandra Macis**  
Via Dante Alighieri 53, Cagliari

Contro:

.....

C.F: .....

Località sa Conca de Bachis  
Comune di Mamoiada (NU)

C.T.U:

**Dott. Arch. Giovanni Dettori**



# TRIBUNALE DI NUORO

Sezione Esecuzioni immobiliari

## PROCEDURA ESECUTIVA n. 55 / 2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. RICCARDO DE VITO

promossa da:

**BHW BAUSPARKASSE  
AKTIENGESELLSCHAFT**

Contro:

.....

C.F. ....

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1) PREMESSA

Il Sig. Giudice Dottor Riccardo De Vito, disponeva una consulenza tecnica relativa al procedimento in oggetto, nominando quale C.T.U. il sottoscritto Arch. Giovanni Dettori, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Nuoro al N° 192 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Nuoro. All'atto del giuramento di rito prestato dal sottoscritto C.T.U., veniva posto il seguente quesito:

**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 di 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'art. 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, ciascun immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia, la sua ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno), caratteristiche interne ed esterne, stato di manutenzione, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali,

TRIBUNALE DI NUORO  
sezione esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA n° 55/2022  
Giudice dell'esecuzione Dott. Riccardo De Vito

eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ( lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**3) rediga** una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

**4) provveda all'identificazione catastale** di ciascun immobile accertando, altresì, la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, n. 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;

**5) proceda**, ove necessario, ad eseguire le 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;

**6) indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**7) 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 degli artt. 46, comma 5°; del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 678/01; 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;

**8) 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 ) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**9)** 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 ciascun 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 e alla stima della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;

**10) accerti** se l'immobile sia libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultino registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino

comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in legge 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;

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

**12) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

**13) accerti** l'esistenza di vincoli o oneri ( di natura anche condominiale ) distinguendo ed indicando quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare, ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

**per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali, sequestri e trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- Iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie )
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso ;
- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con l'indicazione di estremi, anche sulla scorta della relazione notarile;

**14) rilevi** l'esistenza di diritti demaniali( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto,

**15) determini :**

- il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento;
- analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, altri oneri o pesi, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile,
- il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni prefigurando altresì le diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o

catastale siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota;

**DISPONE** che l'esperto:

- a) **comunichi** alle parti a mezzo posta o fax l'inizio delle operazioni peritali;
  - b) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
  - c) **invii** a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
  - d) **intervenga all'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine all'incarico;
  - e) **depositi almeno dieci giorni prima** dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
  - f) **allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
  - g) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
  - h) **allegghi**, altresì, attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;
  - i) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
  - j) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;
- Autorizza** il C.T.U. ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o affitto registrati).

## INDICE

<b>1) PREMESSA.....</b>	pag 1
• SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	pag 6
• IL DEBITORE.....	pag 6
• IL CREDITORE.....	“
• DESCRIZIONE DEI MAPPALI PIGNORATI.....	pag 6

## RISPOSTA AI QUESITI

<b>2) RISPOSTA AL 1° QUESITO:</b> <i>relativo alla verifica dei documenti presenti, alla predisposizione e a nuova acquisizione di nuova documentazione.....</i>	pag 7
• 2.a) VERIFICA DEI DOCUMENTI PRESENTI.....	“
• 2.b) PROVENIENZE.....	pag 7
• 2.c) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.....	“
• 2.d) AQUISIZIONI.....	pag 8
<b>3) RISPOSTA AL 2° E 3° QUESITO:</b> <i>riguardante la descrizione del bene.....</i>	pag 8
<b>4) RISPOSTA AL 4° E 5° QUESITO:</b> <i>relativo all' identificazione catastale del bene e riscontro con i dati del pignoramento.....</i>	pag 9
• 4.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	“
• 4.b) STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.....	Pag10
• 4.c) AGGIORNAMENTO DEI DATI CATASTALI.....	pag10
<b>5) RISPOSTA AL 6° E 7° QUESITO:</b> <i>relativo all' utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico e la regolarità urbanistica.....</i>	“
<b>6) RISPOSTA AI QUESITI 8° E 9°:</b> <i>sulla possibilità di vendita in lotti.....</i>	Pag11
<b>7) RISPOSTA AL 10° E 11° QUESITO</b> sullo stato di possesso dell'immobile	“
<b>8) RISPOSTA AL 12° E 13°</b> ossia sull'esistenza di vincoli o oneri gravanti sul bene.....	“
<b>9) RISPOSTA SUL QUESITO 14°</b> ossia sull'esistenza di diritti demaniali o usi civici.....	Pag11
<b>10) RISPOSTA SUL QUESITO 15°</b> riguardante la stima del valore del bene.....	Pag12
<b>SINTESI.....</b>	Pag12
	Pag14

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto, effettuando la consultazione del fascicolo di causa, facendo copia di tutta la documentazione ed esaminando la controversia, quindi, in accordo col custode giudiziario ha informato:

### IL DEBITORE,

....., Località "Conca de Bachis".  
Il sottoscritto fissava il primo sopralluogo per il giorno 6.09.2023 alle ore 10.30, congiuntamente al Custode Giudiziario.

Lo stesso Custode Giudiziario, che si rendeva disponibile a comunicare all'esecutato la data dell'incontro, riferiva che, nonostante le tante notifiche indirizzate al debitore non vi era stato nessun riscontro di lettura e ritiro della corrispondenza inviata.

Giunto lo scrivente per il sopralluogo e poi raggiunto dal Custode dell'IVG di Tempio, si constatava la consistenza del bene pignorato e la presenza dell'esecutato sig. ....

L'esecutato forniva immediatamente le generalità ed esponeva di sua spontanea volontà le problematiche dei fatti.

### IL CREDITORE

**BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT**, con sede in Hameln, Lubahnstr. N.2, con succursale in Verona, Viale del Lavoro n. 41, richiesto da Studio legale La Scala & Cerved, Via Vittoria Colonna 4, Milano - domiciliata dall'avv. Sandra Macis del foro di Cagliari.

### DESCRIZIONE DEI MAPPALI PIGNORATI:

Gli immobili oggetto del pignoramento sono censiti al

1. Fog.... part. ...., cat. A3, vani 7,5. Classe 6.
2. Fog.... part. ...., cat. A3, vani 7,5. Classe 6.
3. Al NCT fog. ... part. .... cat T, ettari 1 are 45 centiare 30
4. Al NCT fog.... part. ...., categoria T, are 13 e centiare 89.

5. Al NCT fog.... part.... categoria T, centiare 49

Da un punto di vista catastale i beni risultano intestati a .....nato a Benetutti (SS) ..... Per la proprietà di 1/1.

## RISPOSTA AI QUESITI:

### 2) **RISPOSTA AL 1° QUESITO:** *RELATIVO ALLA VERIFICA DEI DOCUMENTI PRESENTI, ALLA PREDISPOSIZIONE E ACQUISIZIONE DI NUOVA DOCUMENTAZIONE.*

#### 2.a) VERIFICA DEI DOCUMENTI PRESENTI

Nel fascicolo è stata verificata la completezza dei documenti.

Fra i documenti del pignoramento risulta la presenza della Certificazione Notarile in sostituzione del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo.

- 1) Relazione notarile
- 2) Atto di pignoramento immobiliare
- 3) Nota di trascrizione pignoramento immobiliare RG.10864, RP 8853.

#### 2.b) PROVENIENZE:

**07.08.2012 - Compravendita** repertorio 100477/31265 Notaio PISTILLI VINCENZO, Sede in Olbia (SS), Contro ..... nata a Mamoiada il ....., a favore di ..... nato a Benetutti (SS) il ..... per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in censuario di Mamoiada al,

- Fog... part.... cat. A3, vani 7,5. Classe 6.
- Fog... part.... cat. A3, vani 7,5. Classe 6.
- Al NCT fog....., part. ...., cat T, ettari 1 are 45 centiare 30
- Al NCT fog.... part....., categoria T, are 13 e centiare 89.
- Al NCT fog.... Part.... categoria T, centiare 49

TRASCRIZIONE il 07.09.2012 ai nn. 8267/6855

2.c) ELENCO DELLE INSCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

- **Trascrizione** - del 23/09/2022 nn. RG 10864 RP 8853 atto giudiziario del Tribunale di Nuoro.

A favore: **BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT**, con sede in Hameln, Lubahnstr. N.2, con succursale in Verona, Viale del Lavoro n. 41, Richiesto da Studio legale La Scala & Cerved, Via Vittoria Colonna 4, Milano.

Contro: ....., nato a Benetutti (SS) il ..... residente in Mamoiada, Località "Conca de Bachis".

Per gli immobili:

- ENTE URBANO Fog... part.... cat. A3, vani 7,5. Classe 6.
- ENTE URBANO Fog....part.... cat. A3, vani 7,5. Classe 6.
- AI NCT fog.... Part.... cat T, ettari 1 are 45 centiare 30
- AI NCT fog....part....categoria T, are 13 e centiare 89
- AI NCT fog....part.... categoria T, centiare 49

2.d) ACQUISIZIONI:

Visure Storiche  
Stralcio planimetria catastale  
Stralcio aerofotogrammetrico  
Titoli edilizi  
Progetti

**3) RISPOSTA AL 2° E 3° QUESITO:RIGUARDANTE LA DESCRIZIONE DEL BENE, LA TIPOLOGIA ED IL CONTESTO IN CUI SI TROVA.**

Si tratta di Terreni (per mq netti di 15'968) e fabbricato costituito da Abitazione isolata ad un solo piano, ben rifinita con materiali di pregio e due Pinnetti (costruzione circolare tradizionale coperte a cono) in muratura situati su appezzamento di terreno di qualità "pascolo arborato", in agro del comune di Mamoiada (NU), loc. Conca de Bachis.

**Lotto e Ubicazione.** (Dalla Relazione di Progetto): L'immobile in oggetto è stato realizzato su un lotto di terreno ricadente nella zona E2 in Regione "Sa conca de Bachis".

Il Progetto iniziale (approvato dalla commissione Edilizia n° 1/3 del 20/03/1995, prevedeva un Fabbricato rurale molto semplice, con Deposito attrezzi, Bagno e Tetteria. Di fatto successivamente, si è resa necessaria una Sanatoria per sanare gli abusi esistenti. Oltre ad un fabbricato di ben altra entità all'atto della sanatoria erano presenti, come ora, due **Pinnetti** (struttura circolare della tradizionale, ad ambiente singolo, con copertura lignea e conica), costituenti Letto e bagno.

Il progetto in Sanatoria è stato approvato il 30 giugno del 2011 attraverso la Concessione n.5.

Con la stessa pratica di Sanatoria, si è provveduto a cambiare la destinazione d'uso, da immobile Rurale in casa di Civile Abitazione.

**Abitazione:** Tutto su Piano terra. Ha una superficie lorda, escluso le verande e i Pinnetti di **mq.161.36**.

Soggiorno mq 42.46, Cucina mq 13.80, Dispensa mq 6.82, Camera mq 11.98, Bagno mq 4.78, Camera mq 18.60, Bagno mq 8.60, Disimpegno mq 6.60. Veranda mq 54,00, Cortile/legnaia mq 8.42, Pinnetti mq 23.41

**L'esterno:** Si accede dalla strada interpodereale, attraverso un a cancellata. Percorsi pavimentati esterni, portano al Patio e all'abitazione.

**La rifinitura** L'immobile ha struttura in muratura portante, placcata con Pietra faccia a vista. Il Patio ha grossi sostegni di legno grezzo, comprese le ampie travi.

**L'impiantistica:** E' assente l'impianto di riscaldamento centralizzato, il proprietario sostiene di utilizzare gas ed elettricità.

#### **4) RISPOSTA AL 4° E 5° QUESITO: RIGUARDANTE L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E LA SUA IDENTIFICAZIONE CON RIFERIMENTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO, AGGIORNAMENTO DEI DATI CATASTALI.**

##### 4.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Gli immobili oggetto della vendita, visitati dallo scrivente in data 03.09.2023, alle ore 10.00, sono così identificati al Catasto Fabbricati e Terreni del comune di Mamoiada:

- ENTE URBANO Fog.... Part....., cat. A3, vani 7,5. Classe 6.
- ENTE URBANO Fog.....part....., cat. A3, vani 7,5. Classe 6.

- Al NCT fog....., part....., cat T, ettari 1 are 45 centiare 30
- Al NCT fog.... part....., categoria T, are 13 e centiare 89
- Al NCT fog....part.... categoria T, centiare 49

#### 4.b) STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

La storia catastale dell'immobile è stata ricostruita dal sottoscritto attraverso il recupero delle visure storiche e degli estratti di mappa originali.

Gli immobili oggetto della vendita distinti al fog.... Mappale.....di categoria A3, derivano dal mappale.... con categoria C/2 (Magazzini e Depositi), a causa di un cambio di destinazione d'uso richiesto in sede di Sanatoria.

Il mappale..... del fog.... è derivante dal mappale....(pascolo arb) di 14'644 mq.

#### 4.c) AGGIORNAMENTO DEI DATI CATASTALI:

In risposta al 5° quesito il sottoscritto non ritiene necessario aggiornare la cartografia dell'immobile.

### **5) RISPOSTA AL 6° E 7° QUESITO, RIGUARDANTE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E LA REGOLARITÀ URBANISTICA.**

Gli immobili oggetto del pignoramento, ricadono nella zona territoriale omogenea E2 e E5a, zone a vocazione agricola, zootecnica e agroturistica.

Per ciò che riguarda la Conformità Urbanistica dell'immobile distinto al **fog.... mapp. ....** ex ..... di **mq. 161.36** oggetto della vendita, possiamo affermare che l'ultimo titolo edilizio acquisito, è rappresentato dalla Concessione per l'Esecuzione di opere **n.5 del 30.06.2011**.

Il progetto in sanatoria che ha portato ad un nuovo Titolo edilizio, si è reso necessario a causa delle numerose difformità presenti, in sostituzione del precedente titolo **n. 14 del 12.05.1995**.

Oggi possiamo asserire che l'immobile nonostante la concessione del 30.06.2011 E' DIFFORME rispetto al progetto presentato in Sanatoria.

**6) RISPOSTA AL 8° E 9° QUESITO: SULLA POSSIBILITÀ DI VENDITA IN LOTTI E SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO PRO QUOTA.**

L'immobile oggetto della vendita, per Tipologia e funzione, costituisce un unico Lotto indivisibile.

In risposta al 9° quesito, l'unità abitativa è pignorata nella sua totalità, ossia per 1000/1000 della Piena Proprietà dell'esecutato.

**7) RISPOSTA AL 10° E 11° QUESITO: SULLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.**

L'Immobile è abitato e occupato continuativamente dall'esecutato.

In risposta all'11° quesito, sui beni oggetto della vendita, non esiste nessun provvedimento di assegnazione di casa coniugale.

**8) RISPOSTA AL 12° E 13° QUESITO: SULL'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.**

- **Atto giudiziario Trascrizione** - del 23/09/2022 nn. RG 10864 RP 8853 atto giudiziario del Tribunale di Nuoro.

A favore: **BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT**, con sede in Hameln, Lubahnstr. N.2, con succursale in Verona, Viale del Lavoro n. 41, Richiesto da Studio legale La Scala & Cerved, Via Vittoria Colonna 4, Milano.

**Allo scrivente non sembrerebbero presenti altri vincoli o limitazioni sull'immobile pignorato.**

**Pignoramento da cancellarsi e che non sarà opponibile all'acquirente.**

**9) RISPOSTA SUL 14° QUESITO: SULL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.**

Non sono stati rilevati dal sottoscritto particolari vincoli demaniali.  
Al sottoscritto non risultano esserci usi civici.

**10) RISPOSTA SUL 15° QUESITO: RIGUARDANTE LA STIMA DEL VALORE DEL BENE.**

La stima del valore di mercato del bene in questione, sottoposto ad esecuzione immobiliare forzata, viene effettuata attraverso il procedimento di stima comparativo diretto.

Per quanto riguarda il fabbricato, identificato al fog.... mapp.....del Catasto Fabbricati, (Ente Urbano) considerata l'ordinarietà della unità immobiliari e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, è stato individuato un prezzo di mercato espresso in **Euro/mq. 800,00** di superficie commerciale.

I Fabbricati (Villino e Pinnetti), pur godendo di una certa autonomia (costeggiano il lato ovest del mappale), sono strettamente legati al terreno circostante.

Per la stima di esso si ricorre ai Valori Agricoli Medi (VAM), relativamente alla Regione agraria n. 2. (Gennargentu Occidentale).

Si assegna un prezzo di mercato, Trattandosi di Pascolo Arborato moderatamente in pendenza, di **Euro/Ha 3'232.00**.

**Per ciò che riguarda le fonti di informazione:**

Il prezzo è scaturito da un confronto fra le quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (dati che coinvolgono zone fra loro molto diverse) e le effettive quotazioni recuperate dal sottoscritto attraverso i contatti con operatori del settore immobiliare.

**Per ciò che riguarda il criterio di stima:**

- cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq da 0,30 a 0,50
- terrazze sino a 30 mq da 0,20 a 0,40

LOTTO UNICO:

Fabbricati:

**EURO/mq 800,00**

<i>Corpo</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Alloggio	161.36	1.00	mq 161,36
Verande	54,00,	0.30	16.2
Cortile	8.42	0.30	2.52
Pinnetti	23.41	0.60	7.02
<b>Totale sup. commerciale mq.</b>			<b>187.10</b>

LOTTO UNICO:

Da cui il Valore

187.10 mq X 800,00 = € **149'680,00** x  $K_{dep}$  con  $K_{dep} = 0.80$ , Consideriamo un deprezzamento minimo del 20 %

Da cui il Valore:

149'680,00€ X 0,80 = € **119'744,00**

Terreni

**EURO/ha 3232,00**

<i>Corpo</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Uso reale</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Foglio 19 Map.340	14'530	1.00	pascolo arb.	14'530
Foglio 22 Map.211	1389	1.00	"	1389
Foglio 22 Map. 212	49	1.00	"	49
<b>Totale sup. commerciale mq.</b>				<b>15'968</b>

Da cui il Valore

15'968 mq X 3'232,00 = € **5'160,85**

Da cui il Valore del LOTTO UNICO

€ **119'744,00 + 5'160,85 = EURO 124'904,85**

Diconsi:

Euro **CENTOVENTIQUATTROMILANOVECENTOQUATTRO/85**

Risultando l'immobile in buone condizioni ma con abusi legati soprattutto alla chiusura delle verande e spazi comunque difformi rispetto al progetto in sanatoria, il sottoscritto ha ritenuto di applicare un deprezzamento del 20%.

## SINTESI

- **CREDITORE:**

**BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT**, con sede in Hameln,  
Lubahnstr. N.2, con succursale in Verona, Viale del Lavoro n. 41

- **DEBITORE:**

.....

- **IMMOBILE PIGNORATO:**

- Fog.... part. ...., cat. A3, vani 7,5. Classe 6.
- Fog.... part....., cat. A3, vani 7,5. Classe 6.
- Al NCT fog....., part....., cat T, ettari 1 are 45 centiare 30
- Al NCT fog.... part....., categoria T, are 13 e centiare 89.
- Al NCT fog.... part..... categoria T, centiare 49

- **E' COSTITUITO DA:**

LOTTO UNICO di vendita

- **PROVENIENZA:**

**Compravendita** repertorio 100477/31265 Notaio PISTILLI VINCENZO, Sede in  
Olbia (SS), Contro .....

**PRATICHE DA FARE:**

Sanatoria ai sensi dell'art.16 L.R. 23/85, Opere eseguite in Difformità dalla  
Concessione n. 5, del 30 giugno 2011

- **PREZZO BASE:**

LOTTO UNICO: € **124'904,85**

Da tale valore viene ricavato il **valore dell'usufrutto** utilizzando la tabella  
ufficiale ( rapportata al nuovo tasso legale del 3%, in vigore dal 1/1/2010) che il  
fisco applica ai fini del calcolo delle imposte sul trasferimento della nuda proprietà.

Ritenendo con tale conclusione di aver dato risposta ai quesiti posti, il sottoscritto  
C.T.U. Arch. Giovanni Dettori, nel ringraziare per la fiducia a lui accordata,  
rassegna la presente relazione tecnica rimanendo a disposizione per eventuali  
chiarimenti e approfondimenti e rimandando per una completa illustrazione della  
presente ai seguenti:

---

**TRIBUNALE DI NUORO**  
**sezione esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA n° 55/2022**  
Giudice dell'esecuzione **Dott. Riccardo De Vito**

ALLEGATI :

**ALL.**

1. Relazione Fotografica
2. “
3. “
4. “
5. “
6. “
7. Allegati
8. Progetto in Sanatoria e Titoli Edilizi
9. Pianta stato Attuale - LOTTO UNICO
10. Visure Catastali

IL C.T.U

Nuoro, 12 novembre 2023

Dott. Arch. Giovanni Dettori



Foto 1: vista esterna del complesso



Foto 2: veranda Est



Foto 3: vista interna, soggiorno



Foto 4: vista interna, disimpegno



Foto 5: letto



Foto 6: bagno di pertinenza



Foto 7: cucina



Foto 8: bagno



Foto 9: cortile



Foto 10: veranda



Foto 11: I Pinnettu

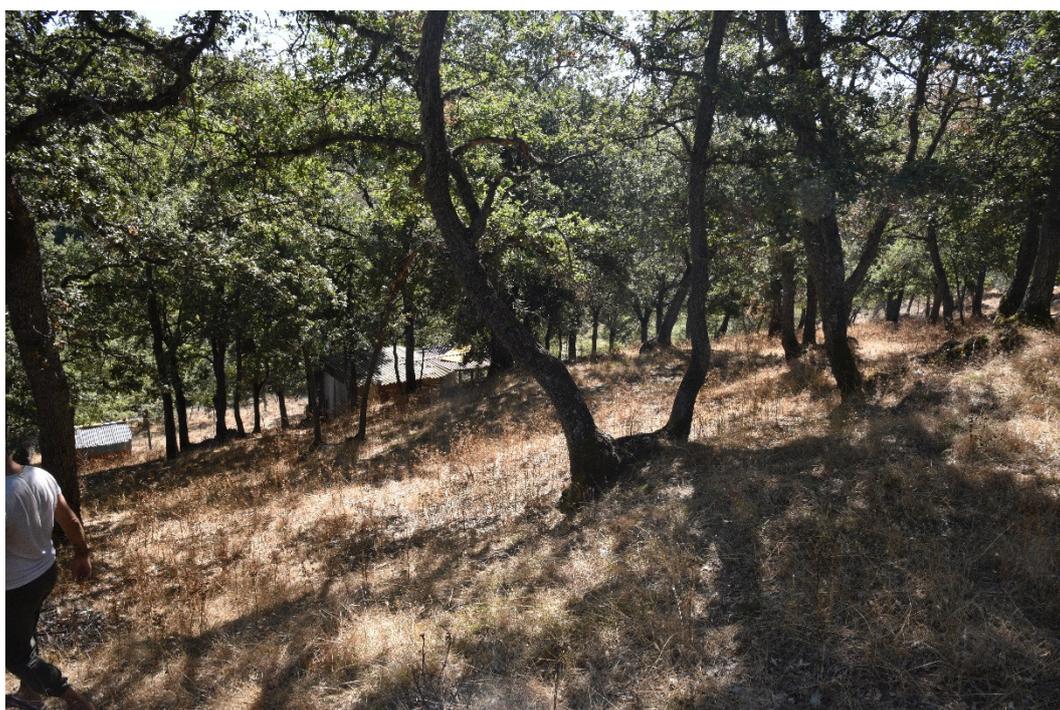


Foto 12: terreno circostante