

STUDIO TECNICO
Dott.ssa Luisa Merella
Via Giuseppe Manno 27- 07100 – Sassari
Tel.: 368-7141212
Mail: merella.luisa@hotmail.it - luisa.merella@geopec.it



TRIBUNALE DI SASSARI

Procedimento: 173/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ***

Promossa da: *** con sede legale in *** via *** num. ***, ***, e per essa la procuratrice speciale *** rappresentata e difesa dagli avv. Dott.sa*** e Dott ***, del Foro di ***, ed elettivamente domiciliata presso il loro studio sito in ***, via *** num. ***, ***.

Contro: *** e ***

CTU: Dott.ssa ***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Dott.ssa ***, iscritta all'albo del collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di *** al n°***, con studio in ***, in via *** num. ***, in data 17 marzo 2021 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" (cfr. allegato 1).

PREMESSA

Dall'esame degli atti in causa si evince che oggetto della vertenza è l'esecuzione immobiliare num. 173/2020 promossa dalla *** con sede legale in *** via *** num. ***, ***, e per essa la procuratrice speciale *** rappresentata e difesa dagli avv. dott.ssa *** e ***, del Foro di ***, ed elettivamente domiciliata presso il loro studio sito in Roma, via *** num. ***, ***, nei confronti dei sig.ri ***, nata a *** il ***, e ***, nato a *** il ***, entrambi residenti in ***, via *** num. ***.

A pignoramento immobiliare risulta sottoposto il seguente bene immobiliare, come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato in data 05/10/2020, e munito di Formula Esecutiva e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 01/12/2020 al num. 15007 di Registro Generale e al num. 11415 di Registro Particolare, a favore della *** con sede legale in *** via V. Alfieri num. ***, ***, contro sig.ri ***, nata a *** il ***, e ***, nato a *** il ***, entrambi residenti in ***, via *** num. ***.

Stima del lotto ed esattamente:

Abitazione di tipo residenziale sita in Ittiri (SS), via Alfoso La Marmora num, 28, insistente su Sezione Urbana in Catasto al foglio 73, Part. 508, Cat. A/6, Classe 3, Piani T-1-2, Vani 4.5, Sup. Cat. 132 mq, Tot escl. Aree scoperte 124 mq, Rendita 232,41 Euro.

Ci sono state delle problematiche, sia di tipo personale che di tipo burocratico (richiesta di ulteriore documentazione all'Uff. Tecnico del Comune di Ittiri) che hanno comportato dei ritardi dell'attività

e uno spostamento dei termini primitivi per il deposito.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Presa cognizione degli atti di causa mediante lo studio dei fascicoli di parte, decisi di iniziare le prime operazioni peritali in data 26 ottobre 2021 per la visione dell'immobile sito in Ittiri (SS) in via Alfoso La Marmora num, 28 di proprietà dei sig.ri *** e ***, al fine di dare valutazione allo stesso.

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene".

Risposta al "QUESITO UNO":

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Ittiri, via Alfonso La Marmora num. 28. Gli atti che hanno completato la documentazione dell'immobile interessato nell'atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato in data 05/10/2020, e munito di Formula

Esecutiva e trascritto presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 01/12/2020 al num. 15007 di Registro Generale e al num. 11415 di Registro Particolare, a favore della *** con sede legale in *** via *** num. ***, ***, contro sig.ri ***, nata a *** il ***, e ***, nato a *** il ***, entrambi residenti in ***, via *** num. ***, richiesto dalla *** con sede legale in *** via *** num. ***, ***, e per essa la procuratrice speciale *** rappresentata e difesa dagli avv. dott.ssa *** e dott. ***, del Foro di ***, ed elettivamente domiciliata presso il loro studio sito in ***, via *** num. ***, ***. Sono stati controllati e inseriti i dati richiesti nella CTU, presente la certificazione ventennale anteriore alla trascrizione del pignoramento (ved. Certificato Notarile e Quadro Sinottico). Ho acquisito le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene con indicazione della sua provenienza ed indicazione del bene pignorato per intero. È stata sottoposta a pignoramento la quota della proprietà di competenza dei sig.ri ***, nata a *** il ***, e ***, nato a *** il ***, entrambi residenti in ***, via *** num. ***, del bene **abitazione di tipo residenziale sita in Ittiri (SS), via Alfoso La Marmora num, 28, insistente su Sezione Urbana in Catasto al foglio 73, Part. 508, Cat. A/6, Classe 3, Piani T-1-2, Vani 4.5, Sup. Cat. 132 mq, Tot escl. Aree scoperte 124 mq, Rendita 232,41 Euro, per la quota di un 1/1.**

Premesso:

- che con notifica di pignoramento immobiliare in data 05/10/2020 da Ufficiali Giudiziari di Sassari, trascritto in data 01/12/2020 ai nn. 15007/11415 a favore della *** e contro i sig.ri *** e ***;
- che per il recupero dei crediti succitati è intenzione del creditore *** con sede legale in *** via *** num. ***, ***, procedere ad espropriazione immobiliare nei confronti del debitore i sig.ri ***, nata a *** il ***, e ***, nato a *** il ***, entrambi residenti in ***, via *** num. ***;
- che parte debitrice risulta proprietaria per intero dell’immobile in oggetto di perizia e specificamente: abitazione di tipo residenziale sita in Ittiri (SS), via Alfoso La Marmora num, 28, insistente su Sezione Urbana in Catasto al foglio 73, Part. 508, Cat. A/6, Classe 3, Piani T-1-2, Vani

4.5, Sup. Cat. 132 mq, Tot escl. Aree scoperte 124 mq, Rendita 232,41 Euro, per la quota di un 1/1.

QUESITO DUE - “Descrizione del bene”

Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

Descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Risposta al "QUESITO DUE":

L’unità immobiliare che si trova in via La Marmora al civico 28, comprende una palazzina di tre piani fuori terra, (1 piano terreno di altezza 2,8 metri, 1 piano primo di altezza 2,8 metri, 1 soffitta di altezza media di 1,6 metri) e risale alla prima metà del ‘900.

Del tipo “bicellulare su strada”, ristrutturata con elementi incongrui, fa parte di quella tipologia edilizia chiamata “a palattu”, a palazzetto, costituita in questo caso da una duplicazione del vano principale filo strada, primo esempio di specializzazione degli spazi. Il tipo bicellulare s’individua anche nella versione a sviluppo in altezza, su due livelli e più raramente, come in questo caso, su tre livelli. C’è da dire che pochissimi sono ormai gli esempi che conservano le caratteristiche originarie, mentre molti altri, pur mantenendo la geometria e la volumetria, essendo le caratteristiche costruttive

le più antiche, hanno perso le caratteristiche architettoniche e materiali. Affermato nell'isola dalla seconda metà dell'Ottocento, deriva quindi o dall'evoluzione del tipo edilizio su due livelli o da un atto progettuale unico come affermazione del nuovo ceto medio borghese che, attraverso questo modello abitativo, intendeva mostrare il proprio status acquisito. Caratterizzato da una struttura portante ad alto spessore in blocchi di tufo, con murature allettate con malta di calce e rivestimenti in intonaco, l'immobile sorge nella parte alta della via, a pochi metri dalla via Amsicora e la sua originalità, come tipologia dell'epoca, sta nella logica distributiva basata sulla sala d'ingresso centrale da dove parte la scala di accesso al livello superiore e alla quale si affacciano i vani adiacenti (Ved. All. Fot. Imm. 3). Sulla facciata (Ved. All. Fot. Imm. 1-2), governata da una rigorosa griglia geometrica all'interno della quale si inseriscono gli apparati decorativi creando un disegno armonico, spiccano il balcone con parapetto in laterizio, le finestre con le persiane in legno e il pluviale che scende verticalmente dalla copertura in coppi con il canale di gronda esterno.

Zona con scarsa presenza di verde, leggermente defilata rispetto al centro cittadino, completa di ogni servizio e a mio avviso ubicata in una zona di discreto pregio urbanistico, si trova ad una distanza di 19,5 chilometri e 18 minuti in automobile da Sassari. L'immobile attualmente si compone di una sala centrale da cui sulla destra nasce la rampa di scale che collega il livello 0 al livello 1 (Ved. All. Fot. Imm. 3) sulla quale si affaccia il soggiorno (Ved. All. Fot. Imm. 4-5-8-9-10-11) finestrato sulla via, provvisto di stufa a pellet il cui condotto si estende verticalmente fino alla copertura (Ved. All. Fot. Imm. 8) e dove è presente l'angolo cottura (Ved. All. Fot. Imm. 6-7-8) inizialmente ambiente unico ma dopo alcuni lavori di ristrutturazione nel settembre 2021 (a detta della proprietaria) separati con la demolizione del tramezzo. Una seconda porta, non presente nella planimetria catastale in mio possesso e creata una ventina di anni orsono pone in comunicazione la cucina con la sala d'ingresso (Ved. All. Fot. Imm. 9). In questo, sotto la scala appoggiata al setto perimetrale (Ved. All. Fot. Imm. 12-13), parzialmente nascosto da questa troviamo il bagno, molto angusto, di altezza m 2,15, chiuso da una porta a soffietto (Ved. All. Fot. Imm. 14-15-15-17-18-19-20-21-22) e provvisto di lavabo, wc,

bidet e doccia, che prende “luce” dall’ambiente soprastante tramite un lucernario in vetromattone (Ved. All. Fot. Imm. 16-17). Davanti al bagno, un vano sottoscala scoperto funge da ripostiglio (Ved. All. Fot. Imm. 23). Salendo le scale, che si arrampicano ad angolo lungo le pareti a pochi metri dal portone d’ingresso (Ved. All. Fot. Imm. 24-25-26-27) incrociamo il piccolo tinello trasformato in lavanderia che avrebbe dovuto consentire, almeno sulla carta, al piccolo bagno sottostante di prendere un minimo di luce esterna (Ved. All. Fot. Imm. 30). Questo ambiente è “unito” alla scala tramite un pianerottolo e si apre su di essa con una finestra, soluzione curiosa a mio parere (Ved. All. Fot. Imm. 28). L’esterno, in parte pavimentato, è chiuso da una copertura ondulata trasparente e contiene uno piccolo boiler elettrico che serve il bagno sottostante, e dei tubi di raccolta delle acque (Ved. All. Fot. Imm. 29-30-31-32-33-34). Proseguendo per la scala si arriva al Livello 1 (Ved. All. Fot. Imm.35-36), la zona notte, con le due camere da letto, rispettivamente la singola (Ved. All. Fot. Imm. 37-38-39-40) immediatamente sulla destra e affacciata con portafinestra sul balcone che ingloba la finestra dell’ambiente successivo da far sembrare in prospetto una seconda portafinestra su di esso (Ved. All. Fot. Imm. 41-42), e la matrimoniale (Ved. All. Fot. Imm. 44-45-46-47-48-49) finestrata sulla via come la precedente e dove, in un angolo, è attraversata verticalmente dalla canaletta della stufa a pellet posta nel soggiorno. Sul disimpegno fuori la stanza da letto matrimoniale (Ved. All. Fot. Imm. 43-50), creato questo di larghezza m 1,7 ergendo un tramezzo coi lavori di ristrutturazione del settembre 2021, si apre la scala metallica retrattile che da una botola sul solaio del piano superiore consente il collegamento ad esso (Ved. All. Fot. Imm.51-52). Il piano superiore si compone di un unico ambiente mansardato lasciato in grezzo (Ved. All. Fot. Imm.53-54-55-56-57-63-64) che si apre sull’ampio terrazzo (Ved. All. Fot. Imm.58-59) dove a mio parere la vista ripaga i difetti visti fin’ora (Ved. All. Fot. Imm. 60-61-62). L’esposizione al sole e la luce, affacciandosi l’immobile ad un’ampia area dove l’altezza delle costruzioni si equivale, sono da considerarsi discrete.

Strutturalmente l’edificio, che si presenta in mediocre stato di manutenzione, non presenta rifiniture di particolare pregio, marmi per davanzali e pedata e alzata delle scale, porte e finestre di caratteristico

design anni '50, così come gli apparecchi obsoleti. Gli impianti di acqua calda e fredda servono bagno e cucina e il complesso della finitura, costituito da materiali non certo di prima scelta, pur rilevando l'intenzione del costruttore di offrire ambienti razionali e di buon gusto, al giorno d'oggi appaiono oltremodo datati e da ammodernare. Da quanto potuto constatare in fase di accertamento tecnico, l'unità immobiliare, che versa in mediocre stato di manutenzione sia dal punto di vista strutturale che di funzionalità degli ambienti, coi suoi 132 mq di superficie, 124 mq escluse le aree scoperte, potrebbe essere, sulla carta, adeguato a nuclei numerosi. Presente l'impianto elettrico così come gli impianti idrici, tutti sottotraccia. Il sistema di riscaldamento, a pellet come citato in precedenza, serve solo il soggiorno e la cucina poiché ambienti privi di separatore e per riflesso, poiché il tubo di scarico la attraversa, la camera da letto padronale andando a scaricare sulla terrazza all'interno di un comignolo. A tutt'oggi questa risulta finita nelle sue parti con caratteristiche di scadente fattura, non presenta finiture di particolare pregio o valore architettonico e per quanto riguarda la porzione del bagno risulta ai limiti della idoneità igienico sanitaria per l'utilizzo cui è stata destinata come meglio si potrà evincere dalle fotografie scattate in sito; si evidenzia inoltre che in riferimento alle attuali norme in materia di risparmio energetico, la citata unità immobiliare non presenta assolutamente le caratteristiche costruttive e le dotazioni necessarie al fine di una coerente classificazione energetica, pertanto attualmente non risponde ai requisiti di cui alle vigenti disposizioni. Abbiamo notato inoltre in sede di sopralluogo macchie sul soffitto e sulle pareti dovute ad infiltrazioni d'acqua di vario genere ed umidità (Ved. All. Fot. Imm. 6-8-10-11-16-17-18-19-20-22-27-29-30-33-34-39-40-48-49-50). Nel complesso quindi, non mi voglio spingere nello scrivere che l'immobile sia in cattivo stato di conservazione, ma sicuramente in uno stato mediocre, aspetto che non attribuisce all'immobile qualità, e che avrebbe bisogno di lavori urgenti di ordinaria e straordinaria manutenzione con necessari interventi sulle murature, sui pavimenti e sui serramenti. Quello che però vorrei sottolineare è che nonostante la totalità degli ambienti si affaccino frontalmente sulla via La Marmora e di conseguenza sul prospetto dei fabbricati dei Civici 29, 33 e 35, l'assenza di strutture oltre i due livelli in direzione a nord/nord-est è realmente importante per compensare le mancanze e completare le

caratteristiche dell'immobile poiché permette, nonostante si tratti di una struttura pre 1950 e non sia stato verificato il rapporto aeroilluminante, di ottenere un buon ricircolo di aria ed una buona illuminazione. Da un progetto del 6 giugno 1980 del geom. *** (Ved. All. 1) di cui sono entrata in possesso e che sarebbe servito alla modifica del prospetto con la creazione di una seconda finestra nel soggiorno richiesta dalla sig.ra ***, poi mai creata, e da una foto (antica ma di cui non conosco la datazione) che allego al progetto citato, è evidente che la rampa di scale originariamente era allocata in altra sede, il portone d'ingresso era provvisto di arco sulla parte superiore ripresa dal balcone, che occupando soltanto l'area della prima camera singola e provvisto di parapetto in ferro battuto ne riprendeva la forma nella soletta mentre e le finestre presentavano dimensioni maggiori. Quasi sicuramente sono state apportate modifiche anche alla soffitta, aprendola su un lato e andando a creare la terrazza panoramica sulla via La Marmora.

QUESITO TRE - “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta al "QUESITO TRE":

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni. Nell'atto di pignoramento, si evidenzia l'immobile in Ittiri (SS), ed esattamente abitazione di tipo residenziale

sita nella via Alfonso La Marmora num, 28, insistente su Sezione Urbana in Catasto al foglio 73, Part. 508, Cat. A/6, Classe 3, Vani 4.5, Piani T-1-2, Sup. Cat. 132 mq, Tot escl. Aree scoperte 124 mq, Rendita 232,41 Euro, confinante con proprietà ***, con proprietà ***, con proprietà *** e con la via La Marmora, salvo altri.

QUESITO QUATTRO - “Accatastamento”

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare al fine di rendere possibile un’esatta identificazione del bene, nel decreto di trasferimento, sono richiesti all’esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l’attuale destinazione del bene, l’esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;

- quando invece l’immobile non risulti inserito in mappa (il che salva l’ipotesi di vendita in un unico lotto dell’intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d’impedimento alla stessa pronuncia dell’ordinanza di vendita), l’esperto trasmette subito una relazione al giudice ed ai creditori, chiedendo l’autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale, indicando i relativi costi.

Risposta al “QUESITO QUATTRO”

L’immobile oggetto di pignoramento, dalle informazioni in mio possesso, pare non necessiti di nessuna operazione di regolarizzazione o aggiornamento catastale.

QUESITO CINQUE - “Destinazione urbanistica/di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al "QUESITO CINQUE":

Nell'attuale Piano Regolatore del Comune di Ittiri, l'immobile oggetto di perizia, ribadiamo di tipo residenziale, ricade interamente nella Zona A, la zona del Centro Storico, disciplinata dagli articoli 19 e 21 delle N.T.A. del P.U.C. e definita come parte dell'insediamento che riveste carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale, ed è prevalentemente destinata alla residenza.

Tale Zona comprendente la particella 508 è la parte del territorio della città consolidata che offre la sua identità urbana e che comprende anche le zone perimetrate nel centro di prima e antica formazione, il Centro Matrice, coincidente con la Sottozona A1 del Piano Particolareggiato (art. 6 Bis P.P.) ove si inquadra il tessuto urbano ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico, che ne riconosce e conferma l'identità come invariante strutturale che conferisce identità al territorio comunale, in cui valgono quindi per essa le prescrizioni contenute negli elaborati del Piano Particolareggiato vigente, con gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo soggetti ad autorizzazione del Sindaco.

Alla luce dell'art. 131 del D. Leg. n° 42/2004 e s.m. ed i., che intende “per paesaggio il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”, si ritiene che il Centro Storico di Ittiri, con le sue sottozone sia da considerarsi paesaggio urbano da salvaguardare. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione guidata contenute nel P.P. Gli interventi di riqualificazione e recupero riguarderanno non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali ma anche le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

QUESITO SEI - “Conformità alla normativa - sanabilità”

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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.° 47;

Risposta al "QUESITO SEI":

Si precisa che l'immobile oggetto di perizia è conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

QUESITO SETTE - “Divisione in lotti”

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al "QUESITO SETTE":

L'immobile, nello stato attuale, non può essere venduto in più lotti.

QUESITO OTTO - “Divisibilità in natura”

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al "QUESITO OTTO":

L'immobile, di cui è causa, è pignorato per intero.

Vista la sua superficie, la distribuzione interna e la posizione, non si presta ad essere divisibile in più unità immobiliari distinte.

QUESITO NOVE - "Stato del bene"

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e 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 giudizio per la liberazione del bene; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autenticata);

Risposta al "QUESITO NOVE":

Attualmente l'immobile di cui è causa, è abitato. Gli attuali inquilini sono gli stessi proprietari, i sig.ri

***, *** e dalla sig.ra ***, la figlia, nata a *** il ***. Il possesso è anteriore alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO DIECI - “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene;

Risposta al "QUESITO DIECI":

- la zona, essendo inserita in contesti storici, ricadente interamente nella zona Centro Matrice, ovvero la perimetrazione del centro di antica e prima formazione (art. 8-47-51-52-53 del P.P.R.) è sottoposta a vincoli per effetto dell'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato
- non sono presenti oneri di natura condominiale
- non sono presenti diritti demaniali o usi civici
- non risultano, dalle carte in mio possesso, fondi patrimoniali a carico del bene

QUESITO UNDICI - “Determinazione del valore”

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima ed analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione

dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Risposta al "QUESITO UNDICI"

Per l'accertamento del valore dell'immobile, dopo aver tenuto in debito conto i fattori summenzionati, dopo indagini effettuate in loco su immobili di analogo tipo, caratteristiche e ampiezza, ho preferito di dover procedere attraverso un metodo di stima comparativa che, a mio parere, dà maggiori garanzie di attendibilità. Ho preferito tale metodo rispetto a quello di stima analitica mediante capitalizzazione del reddito medio netto, anche presumendo che questo abbia carattere di perpetuità essendo inoltre suscettibile di aumenti per la maggiore importanza che la zona ha assunto nel corso degli anni, poiché la situazione urbanistica e del mercato immobiliare, non solo del Sassarese ma dell'intero territorio nazionale, è momentaneamente in stallo. Pertanto la stima comparativa, per il raggiungimento del più probabile valore di mercato risulterà certamente più attendibile e veritiera di una relativa stima analitica sulla base del potere di acquisto della moneta e degli indici dei costi di ricostruzione. Pertanto verrà applicato alla superficie dell'unità immobiliare in argomento, semplicemente il prezzo medio di mercato più ricorrente nella zona, riscontrato da recenti compravendite per immobili simili. Ittiri è una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale, con 8.464 abitanti, 3.899 edifici e 4.183 abitazioni e un andamento delle vendite del +54.29% per il residenziale e del -55.56% per il non residenziale. Suddivisa in 2 maxizone immobiliari di riferimento, che riflettono un area del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di

apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, in questo caso Centrale e Periferica, queste individuano le tipologie ed i prezzi degli immobili. La zona Centrale è divisa in 1 sottozona: il Centro Urbano; la zona Periferica invece è divisa in 1 sottozona: la Rurale. Il valore immobiliare quindi viene dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono non solo il fabbricato visto come entità singola, ma anche la singola zona. A Giugno 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 621 al metro quadro (rispetto ai € 2.679 della media provinciale), con una diminuzione del 8,81% rispetto a Luglio 2021 (681 €/mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ittiri ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2021, con un valore di € 726 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2022 dove per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 586 al metro quadro. A Giugno 2022 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 9,37 al mese per metro quadro (rispetto ai € 16,35 della media provinciale), con un aumento del 12,89% rispetto a Luglio 2021 (€ 8,30 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ittiri ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2022, con un valore di € 9,37 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2021 dove per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 7,70 al mese per metro quadro. Secondo i dati dell'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il prezzo degli immobili di tipo residenziale nelle diverse zone di riferimento immobiliare della città è compreso tra 550 €/mq e 1.050 €/mq per la compravendita e tra 2,3 €/mq mese e 4,3 €/mq mese per quanto riguarda le locazioni. La quotazione dei singoli locali residenziali a Ittiri è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 500 €/mq o superiori a 1.000 €/mq. Secondo l'OMI, per le compravendite la zona B1/Centrale/Centro Urbano è quella con le quotazioni più alte mentre la zona R1/Extraurbana/Rurale si caratterizza per i valori più bassi. La via La Marmora, che si trova ad una distanza di 19,5 chilometri e 18 minuti in automobile da Sassari, rientra nella zona B1 dove all'interno di tale zona il patrimonio immobiliare è composto dalle seguenti tipologie di immobili: Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico (come

il caso in esame), Box, Capannoni industriali, Laboratori, Magazzini, Negozi e Uffici. Il mercato immobiliare in questa zona può essere definito, per quanto concerne il mercato del Residenziale, un mercato di necessità legato alla zona, con poca frenesia, con compravendite limitate ad un interesse locale e i prezzi degli immobili che si attestano su valori contenuti. Il prezzo medio delle abitazioni di Categoria A6, di tipo rurale, ma che come valore utilizzeremo quello di tipo Economico poiché la Categoria A6 non è presente nei dati OMI, in stato conservativo “normale”, oscilla tra 550 e 700 €/mq. Nel caso specifico, da una attenta analisi e sulla base di esperienze personali, come detto in precedenza la valutazione dell'immobile è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico-comparativa in base al valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi. Si è in particolar modo confrontato il costo al metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di immobili di uguali caratteristiche, valutando con attenzione anche tramite coefficienti di merito: superficie commerciale, tipologia, posizione, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, luminosità, panoramicità, aerazione, facilità di accesso, impianti termici, impianti elettrici, dotazioni tecnologiche, presenza di ascensore, rifiniture interne ed esterne, consistenza del fabbricato, utilizzo di pregiati materiali da costruzione, pertinenze, accessori, che hanno contribuito, ad aumentare in alcuni casi e abbassare in altri, il valore tra il 5% e il 15%.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerando di discreta qualità urbanistica il sito di ubicazione, di discreto valore l'intero complesso residenziale in sito, ma di mediocre valore l'unità immobiliare, ricordiamo catastalmente di categoria A/6, di tipo rurale, ovvero una abitazione a servizio delle attività agricole, ci cui alle caratteristiche del Decreto N° 701 del 1994 del Ministero delle Finanze , poiché ritengo sì di inserirlo nel contesto dello stato conservativo “normale” (di Zona) ma tenendo conto anche di punti a sfavore che ne abbassano il valore come vetustà e i necessari lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, **devo adottare al metro quadro un valore pari a 540,00 Euro**, valore

ottenuto tenendo conto dei coefficienti di merito che hanno inciso su questo in maniera non trascurabile. La valutazione naturalmente, tiene conto della attuale situazione inerente il mercato immobiliare cittadino, che evidentemente risente anch'esso della generale situazione di difficoltà finanziaria, pertanto già da un quinquennio ed aggravata ulteriormente dalla situazione pandemica con tutto ciò che ne è conseguito, i valori degli immobili risultano al di sotto della media degli anni precedenti, ciò in considerazione che il mercato è oramai saturo di "case" in vendita; e comunque il valore assunto, risulta coerente altresì con le quotazioni ufficiali riportate sia nei prezzari nazionali dell'Agenzia delle Entrate "Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" (aggiornati al secondo semestre del 2021), sia nei vari portali consultati per effettuare un confronto, in linea coi dati raccolti dalle mie indagini dove abitazioni di seconda fascia, di qualità inferiore alla media di zona e in posizioni di minor pregio, si attestano su 554 €/mq di valore minimo, 611 €/mq di valore medio, 667 di valore massimo, continuando per le abitazioni di fascia media, che si attestano su 635 €/mq di valore minimo, 843 €/mq di valore medio, 1.051 di valore massimo, e terminando con le abitazioni di prima fascia, di qualità superiore alla media di zona e in posizioni di maggior pregio, che si attestano su 756 €/mq di valore minimo, 998 €/mq di valore medio, 1.240 di valore massimo, valori questi per unità immobiliari in normali condizioni, ovvero immobili pronti all'utilizzo senza necessità di interventi di risanamento o adeguamento. Nel nostro caso, il calcolo è stato effettuato moltiplicando la superficie catastale totale (che già tiene conto dei calcoli e dei parametri sanciti dal D.P.R. n.138/98 dove: si considerano i "vani primari e accessori diretti" per una superficie al 100% di tutte le stanze e i corridoi, incluso lo spessore dei muri fino a 50 cm e di 25 cm per quelli comuni; i "vani accessori indiretti intercomunicanti", che comunicano direttamente con l'immobile, al 50% della superficie; i "vani accessori indiretti non comunicanti" al 25% della superficie; i "balconi, terrazzi e terrazzini intercomunicanti" al 30-25% della superficie fino a 25 mq e al 10% oltre i 25 mq; i "balconi, terrazzi e terrazzini non intercomunicanti", al 15% della superficie fino a 25 mq e al 5% oltre i 25 mq; le "aree scoperte o assimilabili", al 10% della superficie fino ai mq dei vani principali e accessori diretti, al 2% per la parte rimanente) per il valore al metro quadro ottenuto con la mia valutazione.

Ottenendo quindi un valore complessivo di 540 €/mq x 132 mq = 71.280 Euro.

Pertanto, il valore di stima complessivo ottenuto è di Euro 71.280 Euro.

Ricavato da indagini di mercato il valore del bene campione, si è risolta la seguente proporzione:

$$V_x : p_x = \sum V : \sum p$$

Dalla quale il valore V_x del bene oggetto di stima, è dato:

$$V_x = (\sum V / \sum p) p_x$$

Dove:

$\sum V$ é la sommatoria dei prezzi di mercato di immobili analoghi,

$\sum p$ é la sommatoria delle superfici dei beni campione,

p_x é la superficie dell'immobile oggetto della stima cioè il parametro relativo al bene in esame.

Il valore unitario è ottenuto considerando anche, e soprattutto, come detto in precedenza, superficie commerciale, tipologia, posizione, conservazione, manutenzione, vetustà, numero dei piani, luminosità, panoramicità, aerazione, facilità di accesso, impianti termici, impianti elettrici, dotazioni tecnologiche, presenza di ascensore, rifiniture interne ed esterne, consistenza del fabbricato, utilizzo di pregiati materiali da costruzione, pertinenze, accessori. Questo valore è stato stimato all'interno di una forbice di prezzo dove un valore minimo, **56.280 Euro, valore prudenziale di sicuro realizzo**, e un valore massimo, **86.280 Euro, valore decisamente ottimistico**, che è possibile realizzare con il verificarsi di condizioni particolarmente favorevoli.

Si ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Sassari, li 01/08/2022

Il C.T.U.

Dott.ssa ***

ALLEGATI

Allegato 1 - Documentazione fotografica - planimetrie catastali - progetto geom.***

Allegato 2 - Incarico R.G. num. 173-2020

Allegato 3 - Giuramento

Allegato 4 - Verbali di sopralluogo

Allegato 5 - Visure

Allegato 6 - Atto di pignoramento

Allegato 7 - Atto di precetto

Allegato 8 - Istanza di vendita

Allegato 9 - Procura speciale

Allegato 10 - Nota di trascrizione

Allegato 11 - Richiesta di proroga

Allegato 12 - Certificazione notarile

Allegato 13 - Contratto di mutuo fondiario-edilizio