

Procedura n. 70/07 R.G.E.

## **TRIBUNALE DI SASSARI**

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa MARIA GRIXONI

Promossa da : xxxxxxx - AVV. MANCA

Contro: xxxxxx

### **RELAZIONE** **DI CONSULENZA TECNICA**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Ing. Andrea Mulas

con studio in Via Diaz,1 a Sassari tel. 3280241733-079 2856049

in data 19/12/2007 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".

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

#### **LOTTO N.15**

➤ **Comune di Sassari N.C.E.U foglio 72 part. 1377 sub. 1-2**

**Derivato da N.C.T. Foglio 72 mappale 1377 ex 983 e da Foglio 56 mappale -ex 295 (porzione)**

**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 di iscrizione 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 quelle 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'art. 30 del DPR 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 se si tratta di "quota di bene".*

**Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti :**

- Precetto per € 2.127.455,81, notificato il 6.6.07
- Precetto per € 134.589,66, notificato il 20.01.07
- Precetto per € 19.446,27, notificato il 25.04.07
- TITOLO ESECUTIVO : LODO ARBITRALE 22.2.2000
- TITOLO ESECUTIVO : DEC.ING.TR.SS 727/99
- TITOLO ESECUTIVO : SENTENZA C. di A. SS 185/01
- TITOLO ESECUTIVO : SENTENZA TRICUNALE SS. 991/2002
- TITOLO ESECUTIVO : SENTENZA C. di A. SS 437/06
- CERTIFICATO NOTARILE - NOTAIO AVV. VITTORIO GIUA MARASSI
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IL 31 MAGGIO 2007, REG. GEN. N. 9749, REG. PART. N. 6341



- tavole grafiche dal n. 1 al n. 18.

## ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ANTECEDENTI

AL 27 SETTEMBRE 2007:

### **IPOTECHE:**

Ipoteca volontaria iscritta il 5 maggio 1995, Registro generale n. 5705, Registro particolare n. 872, a favore della Cariplo - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A. - e contro la "Società  
xxxxxxxxxxx

### **CONVENZIONE URBANISTICA:**

La convenzione urbanistica risulta trascritta in data 15 novembre 1993, Registro generale n. 13523, Registro particolare 9109, a favore del Comune di Sassari e contro, fra gli altri, la società "xxxxx  
xxxxxxxxxx

### **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE:**

Risulta trascritto in data 17 novembre 1994, Registro generale n. 12834, Registro particolare n. 8734, a favore del Comune di Sassari e contro la "xxxxxx".

### **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO:**

Trascritto in data 22 gennaio 1996, Registro generale n. 860, Registro particolare n. 645, a favore del Comune di Sassari e contro la "xxxxxxxxxx".

### **SEQUESTRO CONSERVATIVO:**

Nessuna nota.

### **COSTITUZIONE DI VINCOLO:**

Trascritto il 24 novembre 1997, Registro generale n. 16159, Registro particolare n. 11636, a favore del Comune di Sassari e contro la "xxxxxxx".



-xxxx nata a xxx il xxxx

2) A far data 15 Giugno 1992 perveniva la piena proprietà dei terreni distinti al catasto al foglio 56, mappali 264 (ex 48/c) e 49 alla società "xxxxxx"

COMUNE DI SASSARI FOGLIO 72 :

1) A far data Marzo 1961 i terreni distinti al catasto al foglio 72 mappali 5,6,7,8,9 erano in piena proprietà del signor:

-xxx nato a xxxil xxxx,

2) A far data 7.06.1989 (data del decesso del Signor xxxxxxxxxx ), in particolare a far data 11.06.2005 (denuncia di successione debitamente registrata RG n.14313, RP n. 10633)e in particolare in virtù dell'atto di donazione e divisione in data 8.03.1976 , perveniva la piena proprietà dei terreni distinti in catasto al foglio 72 mappali 5,6,7,8,9, ai signori:

-xxxx nata a xxx ilxxxx

-xxxx nata a xxx il xxx,

-xxxx nato a xxxi il xxx

-xxx nato a xxx il xxx

-xxx nata a xxxil xxx,

-xxx nata a xxx il xx,

-xxx nata a xxx il xxx,

-xxx nata a xxx il xx,

-xx nata a xx il xx,

-xx nato a xxx il xxx.

3) A far data 27 Giugno 1990 perveniva la piena proprietà dei terreni distinti in catasto al foglio 72 mappali 5,6,7,8, e 482,481,487,489,491,486,484,485,490 derivati dal mappale 9, alla società "xxxx"

Le parti hanno precisato che nella vendita sono compresi i diritti di comproprietà sul mappale 9 (ex 9/a) del foglio 72.

COMUNE DI SASSARI FOGLIO 56 e 72:

1) Alla "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., con sede in xxxxxxxxxxxx , dalla società "Centro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", con atto rogito Notaio Luigi Maniga , in data 14 ottobre 1993, perveniva la piena proprietà dei terreni distinti in catasto al foglio 56, mappali 286(ex 264/b), 288 (ex 264/d); 295 (ex 264/m); 289 (ex 264/e); 299 (ex 49/d);ed al foglio 72, mappali 982 (ex 947/c); 983 (ex 947/d); 984 (ex 947/e);, 985 (ex 947/f), 1014 ex (9/a).

2) Alla "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., con sede in xxxxxxxxxxxx, dalla società "xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", con atto rogito Notaio Luigi Maniga , in data 11 ottobre 1994, perveniva la piena proprietà dei terreni distinti in catasto al foglio 72, mappali: 1329 (ex 987/b) e 1331 (ex 988/7b).

3) In virtù di convenzione a rogito Notaio Luigi Maniga in data 10 Novembre 1994, la "Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ha ceduto al Comune di Sassari la piena proprietà dei terreni distinti in catasto al foglio 56 mappali: 286, 288, 295, 299, ed al foglio 72 mappali 982, 983, 984, 985, 1014, a sua volta il Comune di Sassari ha costituito a favore della " "Società xxxxxxxx" il DIRITTO DI SUPERFICIE SUI MEDESIMI TERRENI.

**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 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;*

L'accesso dell'immobile pignorato è stato effettuato in data 05.03.2008 alle ore 15:45 come da verbale che si allega.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è una villetta a schiera (interclusa) con giardino, ubicata nel :

- Comune di Sassari.
- Via Bachelet
- senza numero civico,
- ingresso da via Bachelet prima traversa,
- 1 piani seminterrati.
- 2 piani fuori terra
- sottotetto

**DESCRIZIONE SOMMARIA:** unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: primo piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 140.45 circa:

- secondo piano interrato mq 0,00 pari a 0,7= mq 0,00
- primo piano seminterrato mq 39,48 pari a 0,8= mq 31,60
- pianta piano terra mq 38,40 pari a 1 = mq 38,40
- pianta piano primo mq 39,95 pari a 1 = mq 39,95
- sottotetto mq 39,95 pari a 0,50 = mq 20,00
- verande mq 8,05 pari a 1/3 = mq 2,70
- box mq 0 pari a 1/3 = mq 0
- portici mq 14,00 pari a 1/5 = mq 2,80
- giardino mq 50 pari a 1/10 = mq 5,00
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

**DESCRIZIONE SPECIFICA:** unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: primo piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto così articolata:

**PRIMO PIANO SEMINTERRATO:** costituito da ingresso dalla rampa esterna (con difetto di realizzazione), tale piano si presenta finito in tutte le sue parti con buone rifiniture di pavimenti, rivestimenti, infissi. Superficie netta calpestabile mq 39,48. Superficie comprensiva di angolo cottura.

**PIANO TERRA:** costituito da soggiorno di mq 28,70, cucina di mq 6,30, servizio di mq 3,40 due verande di mq 4,50 e 2,50 ciascuna. Il piano terra si presenta finito con buone rifiniture di pavimenti, rivestimenti e infissi.

**PIANO PRIMO:** costituito da tre camere da letto mq di 14,00, 9,55 e 9,00, bagno di mq 4,45 , disimpegno di mq 2,95, due verande di mq 2,95 e 5,10 ciascuna. Il piano primo si presenta con buone rifiniture di pavimenti , rivestimenti e infissi.

**SOTTOTETTO:** dal piano primo attraverso una scala retrattile è possibile accedere al sottotetto illuminato da lucernai anche tale piano è finito con buone rifiniture.

La porzione immobiliare si trova in buono stato di conservazione, L'impianto elettrico è a norma di legge, impianto di riscaldamento a gas, impianto di condizionamento con plit, la struttura è in muratura e in cemento armato con tamponatura esterna in poroton, le tramezzature interne realizzate in forati da 8 cm.

La luce netta di solaio è 2,70 metri ad eccezione delle cantine in cui è di 2,50 metri.

I prospetti esterni non si trovano in buon stato conservativo in quanto si ritiene che i lavori di impermeabilizzazione e di intonaco e tinteggiatura non sono stati eseguiti a regola d'arte,

inoltre sono stati riscontrati eternamente difetti di realizzazione.

L'immobile è locato in zona semiperiferica ed è servito da ogni genere di servizio, possiamo ritenere la zona molto buona a livello urbanistico.

#### **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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

#### **QUESITO QUATTRO "Accatastamento"**

**Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idoneità 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 misura 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 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 identificazione soprastanti, è d' impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

L'immobile è censito all' NCEU del Comune di Sassari al foglio 72 particella 1377 :

sub.1 : zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 90 mq, rendita euro 464,81

sub.2 : zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq, superficie catastale 46 mq, rendita euro 229,62

#### **QUESITO CINQUE "Destinazione urbanistica/ di piano"**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile pignorato è inquadrato attraverso il PRGC/1996 vigente nel Comune di Sassari, nella ambito 20, zona omogenea sub zona C6 e meglio specificato nel piano di lottizzazione approvato nelle aree residenziali R13-14-15-16 .

L'utilizzazione prevista è quella residenziale , valgono in esso tutte le indicazioni urbanistiche stipulate in convenzione.

#### **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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n.47.*

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso di 11 unità immobiliari, riferite ad un'unica concessione edilizia rilasciata il 06.10.94, al protocollo numero C/94/00580, in base al sopralluogo effettuato il ctu ha constatato che l'immobile è stato realizzato conformemente al progetto di variante in corso d'opera presentato il 10.03.97.

#### **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 e alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il bene pignorato è unico lotto e non ha senso dividerlo 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.*

Il debitore ha la piena proprietà del bene pignorato.

#### **QUESITO NOVE "Stato del bene"**

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con merito di superficie limitata nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto di pignoramento sia **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 in locazione e qualora risultino contratti in locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente el 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 dalla casa coniugale (anche in copia non autentica)*

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell' esecutato e più precisamente l'immobile gode del diritto di superficie in perpetuo.

L'immobile risultava occupato dai signori xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (soci della cooperativa).

**QUESITO DIECI " Regime vincolistico"**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; **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.*

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

**QUESITO UNDICI "Determinazione del valore"**

*Determini il **valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e 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 e 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 di assegnazione del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

L'immobile è stato valutato con il metodo della **COMPARAZIONE DIRETTA** e il metodo **CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO** ( si allega forma analitica e calcolo)

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Metodo a) Valore base € 247.900,00

Metodo b) Valore base € 253.460,00

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**Euro 250.680,00**