



2<sup>a</sup>  
CORRETTA

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Letto 02  
PRD. 18/10/23

**No. 000062/07 Registro Esecuzioni**

**Esecuzione Immobiliare promossa da:**

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

Giudice Esecutore: **Dott.ssa Maria Grixoni**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. Ing. Marco Rassu**

Data di affidamento dell'incarico: **19 - 12 - 2007**

**OGGETTO:** Perizia dell'immobile sito in via Vittorio Bachelet alloggio n. 2, loc. Baddimanna (Sassari) **CORRETTA IN DATA 14 NOVEMBRE 2011**

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

12 - 16 - XI - 2011

IL CANCELLIERE

[Signature]



## PREMESSA

In data 19 dicembre 2007 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Grixoni, affidava al sottoscritto Dott. Ing. Marco Rasso, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile di Sassari, l'affidamento dell'incarico relativo alla perizia dell'immobile di cui all'oggetto.

- In data 1 febbraio 2008, il Sottoscritto confermava alla Italfondario S.p.A. e ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] mediante l'invio di raccomandata A/R, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 07 febbraio 2008, con il sopralluogo all'immobile sito in via Vittorio Bachelet alloggio n. 2, loc. Baddimanna, Comune di Sassari, identificato presso il NCEU al foglio 72, mappale 1379, sub 3, piano T-1-2-S2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 5,5 e foglio 72, mappale 1379, sub 4, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, 29 mq. Il suddetto sopralluogo è stato successivamente posticipato al giorno 15 febbraio 2008 alle ore 10, previo accordo telefonico col sig. [REDACTED]
- Previa visione della documentazione in atti e delle planimetrie catastali in data 15 febbraio 2008, ore 10, il Sottoscritto svolse regolarmente il sopralluogo all'immobile dei coniugi [REDACTED] in presenza dei medesimi.
- In seguito all'esame degli atti e dei documenti relativi all'esecuzione in epigrafe messi a disposizione dal Tribunale e alla raccolta della documentazione richiesta dal Giudice Esecutore, il CTU procedette alla stesura della seguente relazione tecnica, rispondendo ai singoli quesiti posti per l'espletamento dell'incarico.

## RELAZIONE TECNICA

### **QUESITO UNO – Identificazione del bene**

L'immobile oggetto della perizia è una villetta a schiera sita in via Vittorio Bachelet, loc. Baddimanna, Comune di Sassari, porzione del complesso costituita dall'alloggio contraddistinto con il numero interno 2, edificato su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Sassari.

Il CTU verificò la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del CPC.

Da una analisi del Certificato Notarile si ricava l'elenco delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONI** quota dell'Ipoteca volontaria di 475.000.000€ iscritta originariamente per 2.375.000.000€ presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 18 aprile 1995, casella

n. 5033, articolo n. 736, a garanzia della quota di mutuo di 190.000.000€ del mutuo di originari 950.000.000€ concesso dalla CARIPLO S.p.A. con sede a Milano in forza del contratto di mutuo a rogito Dr. G.Maniga, Notaio in Sassari, in data 7 aprile 1995, repertorio n. 119.502 successivamente frazionato con atto a rogito Dr. L.Maniga, Notaio in Sassari, del 20 dicembre 1996, repertorio n. 134.970, annotato presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari il 14 luglio 1997, casella n. 8719, articolo n. 1190.

▪ **TRASCRIZIONI**

1. REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE domanda giudiziale del 26 settembre 1997, repertorio n. 6198, trascritta il 22 novembre 2000, registro generale n. 18273, articolo n. 12815, a favore della società [REDACTED] e Sassari;
2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso in data 27 febbraio 2007 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sassari, repertorio n. 119/2007, trascritto in data 11 aprile 2007 al registro generale n. 6623, articolo n. 4276, a favore dell'INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede a Torino;
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso in data 13 marzo 2007 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sassari, repertorio n. 150/2007, trascritto in data 31 maggio 2007 al registro generale n. 9749, articolo n. 6341, a favore della società [REDACTED] con sede a Como;

▪ **ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

In seguito alla ricerca effettuata presso l'Archivio Edilizio del Comune di Sassari, è stato verificato dal sottoscritto che la concessione edilizia del fabbricato oggetto dell'esecuzione è andata persa a causa dell'incendio avvenuto nel mese di aprile 2005. Si allega a tal proposito la dichiarazione dattiloscritta dell'ing. [REDACTED] dirigente del Comune di Sassari, che dichiara l'impossibilità di recuperare il fascicolo riguardante la concessione edilizia succitata.

È stato possibile ottenere una copia della concessione edilizia n. C/93/00433 del 19 ottobre 1993, relativa alle opere di urbanizzazione primaria nell'Ambito 20, Sub-Zona C6, da realizzarsi in regione Baddimanna.

I beni sono identificati attraverso i dati catastali riportati in tabella:

Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Superficie	Rendita
72	1379	3	2	A/3	2	90 mq	426,08 €



Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Superficie	Rendita
72	1379	4	2	C/6	3	29 mq	175,23 €

Tali dati sono stati verificati dal Sottoscritto presso il Nuovo Catasto Edile Urbano della Provincia di Sassari e si certifica la corrispondenza coi documenti forniti in atti.

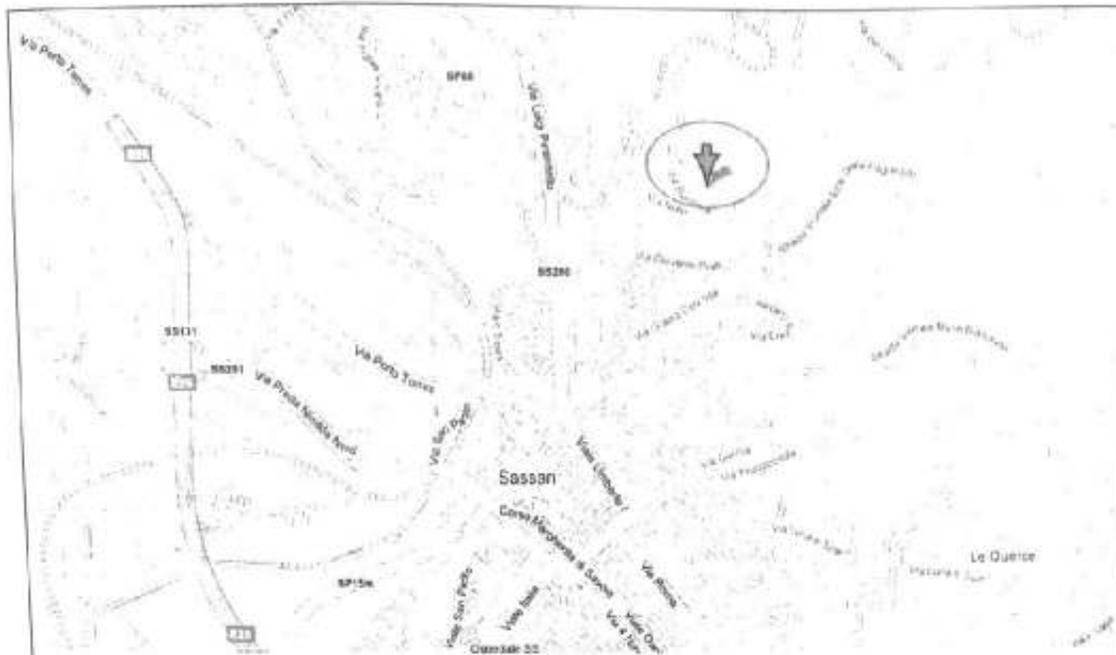
#### **QUESITO DUE – Descrizione del bene**

L'immobile pignorato è sito in via Vittorio Bachelet alloggio n. 2, Sassari, località Baddimanna, ed è articolato su cinque livelli, sotto descritti:

- cantina al secondo piano interrato con altezza del solaio pari a 2,50 m
- taverna e lavanderia al piano seminterrato
- soggiorno, cucina, servizio e due verande al piano terra
- due camere, salottino, disimpegno, bagno e due balconi al primo piano
- soffitta al secondo piano con altezza minima della falda lungo il muro perimetrale pari a 50 cm e altezza massima pari a 1,80 metri nel punto centrale dell'ambiente, offrendo così un'abitabilità fortemente limitata

La struttura non presenta crepe o lesioni che andrebbero ad indicare cedimenti strutturali tali da alterare lo stato di equilibrio dell'edificio. Lo stato delle rifiniture è buono; gli intonaci e le tinteggiature degli ambienti interni sono infatti in discrete condizioni e non sono presenti tracce di umidità di risalita né infiltrazioni di nessun tipo. La cantina al secondo piano interrato necessita di ritocchi di intonaco. Nella terrazza sul retro, non ancora piastrellata, gli intonaci esterni devono essere ripresi in diversi punti a causa di piccoli lavori sulla muratura. Il resto della casa non presenta difetti sulla struttura né sulle rifiniture: gli infissi e le persiane in legno lamellare, le porte interne, le porte finestre, il portoncino d'ingresso, la pavimentazione degli ambienti e i sanitari dei bagni sono in buono stato di conservazione. Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio, attualmente non funzionante. Il piano seminterrato è dotato di camino a legna, i locali al primo piano e la soffitta sono climatizzati attraverso pompe di calore. L'erogazione dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico.

L'ubicazione del fabbricato è indicata nelle seguenti figure, estrapolate dal navigatore geografico Google Maps, che permettono di identificare qualitativamente la sua posizione rispetto al centro urbano di Sassari.



Inquadramento territoriale -Localizzazione



Mappa satellitare -Localizzazione

L'immobile dista 5 km dal centro urbano di Sassari, raggiungibile in 15 minuti di automobile considerando un volume di traffico normale. L'area è ben servita dai mezzi pubblici che transitano in via Baldedda e via Prati, comunque distanti 1 km circa da via Vittorio Bachelet. L'area su cui sorge il fabbricato è attualmente sede di lavori di urbanizzazione primaria, riguardanti la

realizzazione del manto stradale, essendo situata al limite di una zona di espansione urbana.

**QUESITO TRE – Comparazione tra dati attuali e pignoramento**

Il CTU dichiara di avere accertato che i dati contenuti nel pignoramento identificano univocamente l'immobile pignorato allo stato attuale e pertanto certifica la conformità di tali dati con la descrizione attuale del bene.

**QUESITO QUATTRO – Accatastamento**

I dati catastali corrispondono alla descrizione dello stato attuale dell'immobile e non è stato quindi necessario produrre alcuna correzione né variazione a quanto riscontrato.

**QUESITO CINQUE – Destinazione urbanistica/di piano**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Sassari prevedono che l'immobile oggetto del pignoramento ricada nella zona C<sub>6</sub> dell'Ambito 20, che definisce le parti di territorio urbano destinate all'espansione residenziale.

**QUESITO SEI – Conformità alla normativa-sanabilità**

L'immobile è perfettamente conforme alla destinazione d'uso dettata dagli strumenti urbanistici. Il CTU ha verificato presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari che non è stata richiesta alcuna dichiarazione di agibilità per l'immobile in questione.

**QUESITO SETTE – Divisione in lotti**

Il bene è stato giudicato non divisibile in lotti a causa della distribuzione della superficie su cinque livelli, caratteristica che rende ulteriori suddivisioni inadeguate e penalizzerebbe ulteriormente un utilizzo degli spazi già attualmente non ideale.

**QUESITO OTTO – Divisibilità in natura**

Visto l'art. 577 cod. proc. civ. l'art. 846 c.c. la l. 3 giugno 1940 n. 1078, il C.T.U. esprime il giudizio d'indivisibilità dell'immobile pignorato.

**QUESITO NOVE – Stato del bene**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] assegnatogli tramite Atto Pubblico di Assegnazione di Alloggio a rogito del dr. L.Maniga, Notaio in Sassari in data 30 ottobre 1996 rep. n. 133571 e trascritto il 12 novembre 1996 casella n. 12206 articolo n. 8596. Tale data è anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto in data 11 aprile 2007 a favore dell'[REDACTED] e del pignoramento trascritto in data 31 maggio 2007 a favore della società [REDACTED]

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Registro dell'Agenzia delle Entrate, non risulta registrato

alcun contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

#### **QUESITO DIECI – Regime vincolistico**

L'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stata oggetto dei seguenti vincoli/atti:

- VINCOLO DI DESTINAZIONE autenticato dalle firme del Dr. L. Maniga, Notaio in Sassari, in data 18 agosto 1994, repertorio n. 113.204, trascritto a favore del Comune di Sassari il 17 novembre 1994, registro generale n. 12834, articolo n. 8734;
- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO autenticato nelle firme dal Dr. L. Maniga, Notaio in Sassari, in data 8 novembre 1995, repertorio n. 124.852, trascritto a favore del Comune di Sassari il 22 gennaio 1996, registro generale n. 860, articolo n. 645;
- VINCOLO DI DESTINAZIONE autenticato dalle firme del Dr. L. Maniga, Notaio in Sassari, in data 31 ottobre 1997, repertorio n. 141.970, trascritto a favore del Comune di Sassari il 24 novembre 1997, registro generale n. 16159, articolo n. 11636.

#### **QUESITO UNDICI – Determinazione del valore**

Per effettuare la stima del valore dell'immobile è stata utilizzata la formula adottata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tale metodo riguarda la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007). Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Dove *Val OMI MIN* e *Val OMI MAX* indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

*K* rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K*<sub>1</sub> (taglio superficie) e *K*<sub>2</sub> (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

$K_1$ (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
$K_2$ (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

stimato da un raffronto con i beni immobiliari con caratteristiche simili presenti nella zona e successivamente operando le correzioni ritenute opportune secondo lo stato del bene in esame e le sue caratteristiche di realizzazione. Per il calcolo della succitata formula, il CTU ha utilizzato due valori ( $Val_{MIN}$  e  $Val_{MAX}$ ) ricavati da una indagine di mercato riferita agli immobili presenti in zona con caratteristiche simili a quelle dell'immobile dei coniug [REDACTED] e apportando le correzioni ritenute necessarie per una corretta valutazione del bene.

L'immobile è situato in un'area di espansione residenziale attualmente non ancora raggiunta dalla strada asfaltata che termina nel punto di via Nulvi indicato in figura.



L'immobile gode di una buona panoramicità essendo situato sul versante di un pendio che si affaccia in direzione Nord. Vi è un'ampia disponibilità di parcheggi liberi essendo presente un traffico esclusivamente locale. Gli esercizi commerciali sono difficilmente raggiungibili a piedi, pertanto si è costretti ad utilizzare dei mezzi per gli spostamenti. La casa è articolata su cinque livelli, inclusa la taverna distinta al NCEU attraverso un differente subalterno. Tale caratteristica rende l'immobile poco confortevole essendo la superficie distribuita su un elevato numero di livelli e ciò contribuisce a penalizzare il suo valore di mercato. Altro elemento penalizzante è la scarsa abitabilità della soffitta, che ha un'altezza massima pari a 1,80 m solo nel punto centrale del locale che va a diminuire fino all'altezza di 50 cm lungo il perimetro della copertura. Il valore unitario di tale ambiente è stato stimato essere di 490 €/m<sup>2</sup>. Alla cantina al secondo piano interrato è stato attribuito un valore pari a 490 €/m<sup>2</sup>. Alla taverna un valore pari a 840 €/m<sup>2</sup>.

Al giardino e al cortile un valore pari a 140 €/m<sup>2</sup>.

Viene ora esposto il metodo di calcolo adottato partendo dai seguenti valori unitari forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 2007, per la tipologia di abitazione esaminata ed apportando le dovute correzioni per definire un valore di mercato quanto più attendibile.

$$Val_{MIN} = 1300 \text{ €/m}^2$$

$$Val_{MAX} = 1500 \text{ €/m}^2$$

$$K_1 = 0.5$$

$$K_2 = 0.5$$

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 = 0.5$$

$$\text{Valore normale unitario} = Val_{MIN} + (Val_{MAX} - Val_{MIN}) \times K = 1400 \text{ €/m}^2$$

Si tiene in considerazione il valore 1400 €/m<sup>2</sup> tenendo in considerazione il buono stato di conservazione generale del fabbricato, il fatto che si tratti di un'abitazione indipendente e la penalizzazione dovuta alla distribuzione del fabbricato su cinque livelli.

Il Valore normale unitario calcolato deve essere moltiplicato per la superficie lorda dell'edificio relativamente al piano terra e primo (52.2+52.45 mq) ossia è stato moltiplicato per 104.65 m<sup>2</sup>, la superficie lorda in quanto i valori normali si riferiscono alle superfici lorde comprensive di murature, escluse la cantina e la soffitta, che sono state stimate a parte.

$$\text{Valore normale abitazione} = 1400 \text{ €/m}^2 \times 104.62 \text{ m}^2 = 146.468 \text{ €}$$

A tale cifra occorre aggiungere il valore commerciale derivante dalla cantina (II° interrato), dalla

taverna (seminterrato), dalla soffitta, dalle due terrazze e dai due balconi e dal cortile/giardino.

### TERRAZZE E BALCONI

Superficie complessiva:  $S_{TOT\text{terrazze+balconi}}=4,50+3,05+5,10+2,82=15,47\text{ m}^2$ , considerati con valore unitario commerciale pari al 25% del valore normale unitario:

$$Val_{UNITARIO\text{terrazz. + balconi}} = 1400 * 0,25 = 350\text{ €/m}^2$$

moltiplicato la rispettiva superficie:  $Valore\ normale_{\text{terrazz. + balconi}} = 15,47 * 350\text{ €/m}^2 = 5.414\text{ €}$

### TAVERNA (seminterrato)

$SL_{\text{taverna}}=52\text{ m}^2$ , considerato un valore unitario commerciale pari al 60% di 1.400 €/m<sup>2</sup>:

$$Val_{UNITARIO\text{ taverna}} = 1400 * 0,60 = 840\text{ €/m}^2$$

moltiplicato la rispettiva superficie:  $Valore\ normale_{\text{taverna}} = 840\text{ €/m}^2 * 52\text{ m}^2 = 43.680\text{ €}$

### CANTINA (secondo piano - interrato)

$SL_{\text{cantina}}=52\text{ m}^2$ , considerato un valore unitario commerciale pari al 35% di 1.400 €/m<sup>2</sup>:

$$Val_{UNITARIO\text{ cantina}} = 1400 * 0,40 = 490\text{ €/m}^2$$

moltiplicato la rispettiva superficie:  $Valore\ normale_{\text{cantina}} = 490\text{ €/m}^2 * 52\text{ m}^2 = 25.480\text{ €}$

### SOFFITTA

$SL_{\text{soffitta}}= 52\text{ m}^2$ , considerato un valore unitario commerciale pari circa il 35% di 1.400 €/m<sup>2</sup>:

$$Val_{UNITARIO\text{ soffitta}} = 1.400 * 0,35 = 490\text{ €/m}^2$$

moltiplicato la rispettiva superficie:  $Valore\ normale_{\text{soffitta}} = 490\text{ €/m}^2 * 52\text{ m}^2 = 25.480\text{ €}$

### CORTILE-GIARDINO (esclusa area di sedime dell'edificio).

$SL_{\text{cortile/giardino}}=58,50\text{ m}^2$ , considerato un valore unitario commerciale pari al 10% di 1.400 €/m<sup>2</sup>:

$$Val_{UNITARIO\text{ cortile/giardino}} = 1.400 * 0,10 = 140\text{ €/m}^2$$

moltiplicato la rispettiva superficie:  $Valore\ normale_{\text{cortile/giardino}} = 140\text{ €/m}^2 * 58,50\text{ m}^2 = 8.190\text{ €}$

Riassumendo la situazione nella seguente tabella si è giunti al valore stimato dell'immobile comprensivo delle pertinenze.

Valore normale abitazione	146.468+
Valore normale terraz. + balconi	5.414+
Valore normale taverna	43.680+
Valore normale cantina	25.480+
Valore normale soffitta	25.480+
Valore normale cortile/giardino	8.190=
<b>Valore normale totale</b>	<b>254.712 €</b>

Il valore normale totale è stato arrotondato a 255.000 €, definito il prezzo di base d'asta.

**Il tecnico**

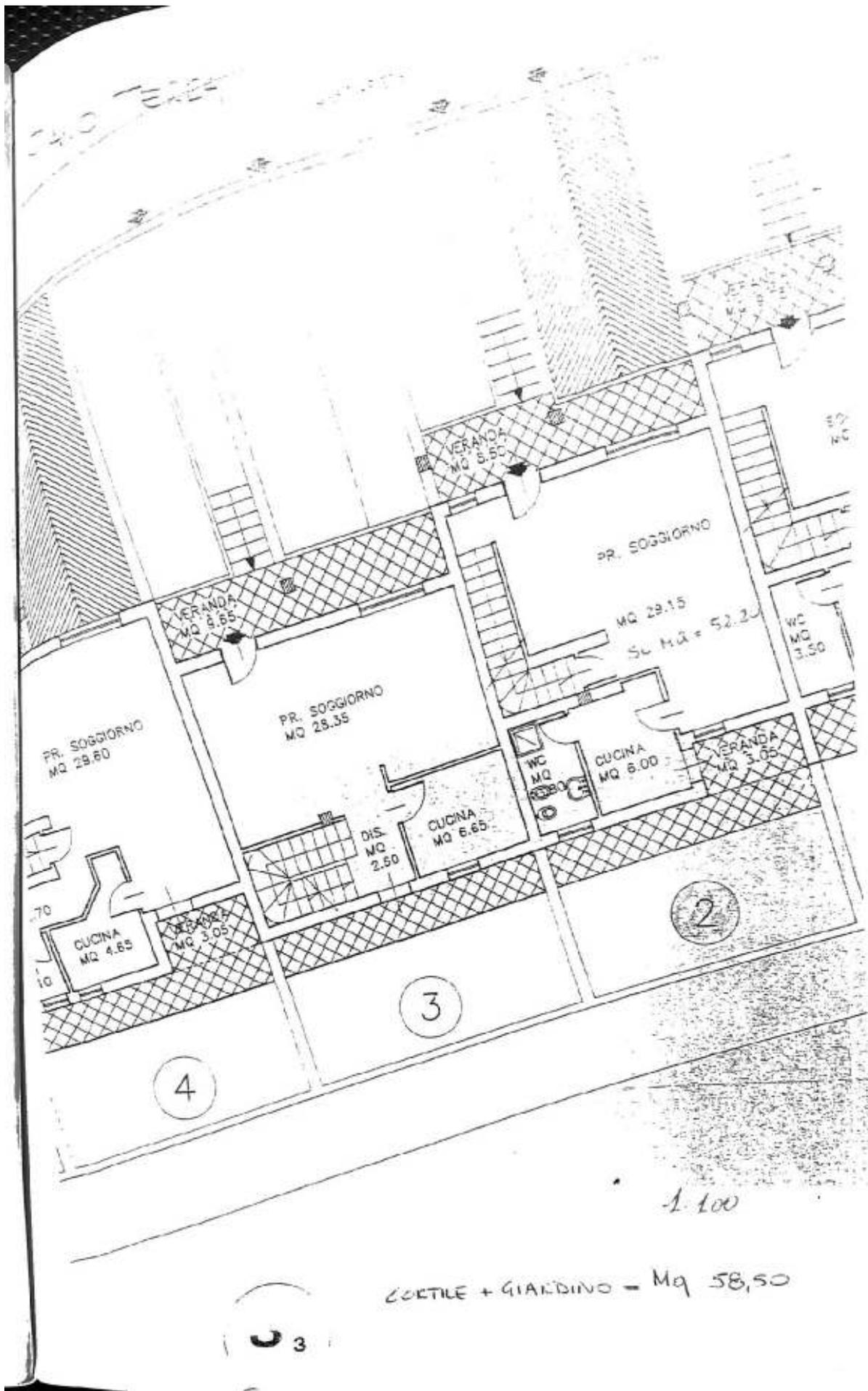
**Dott. Ing. Marco Rassa**

### **CONCLUSIONI**

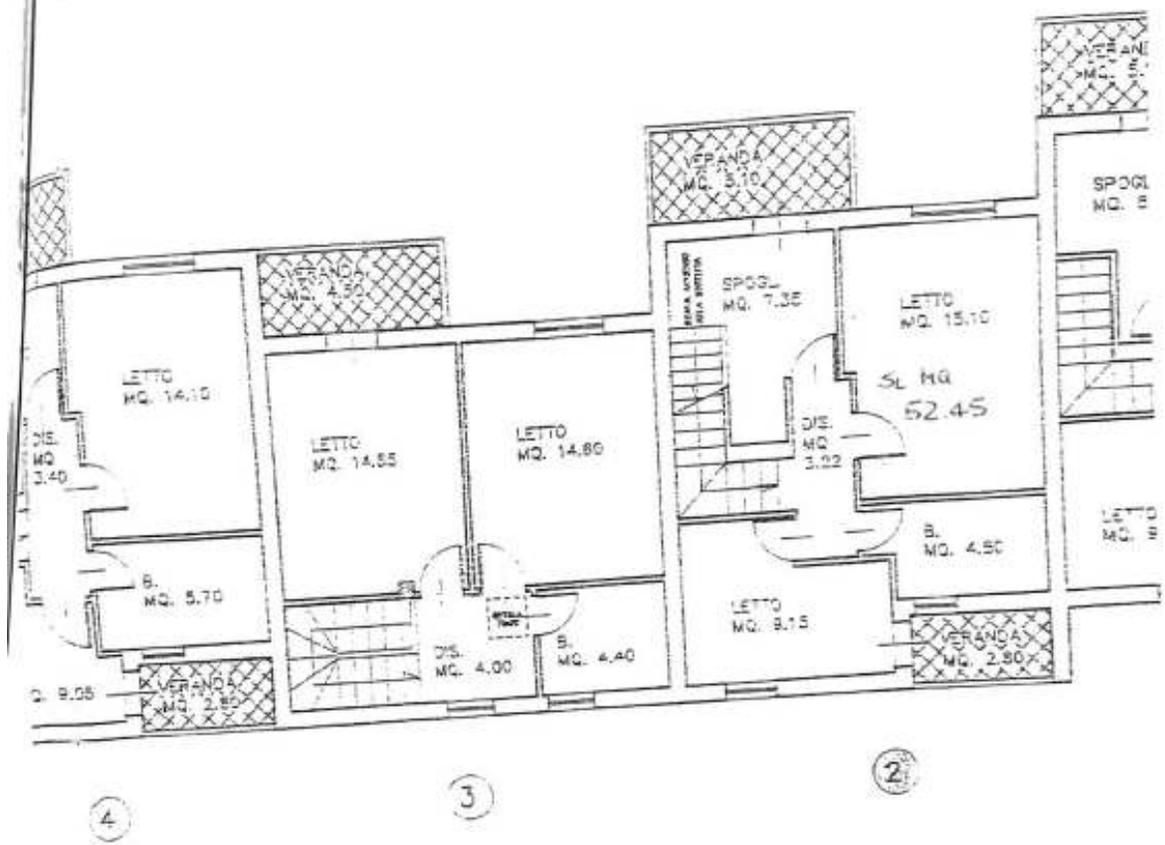
Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di aver adempiuto in maniera adeguata all'incarico affidatogli dal Tribunale Civile di Sassari nella persona della Dott.ssa Maria Grixoni, depositando presso la cancelleria del Tribunale di Sassari la relazione tecnica di stima sopra esposta con i seguenti allegati:

### **ALLEGATI**

1. Planimetrie



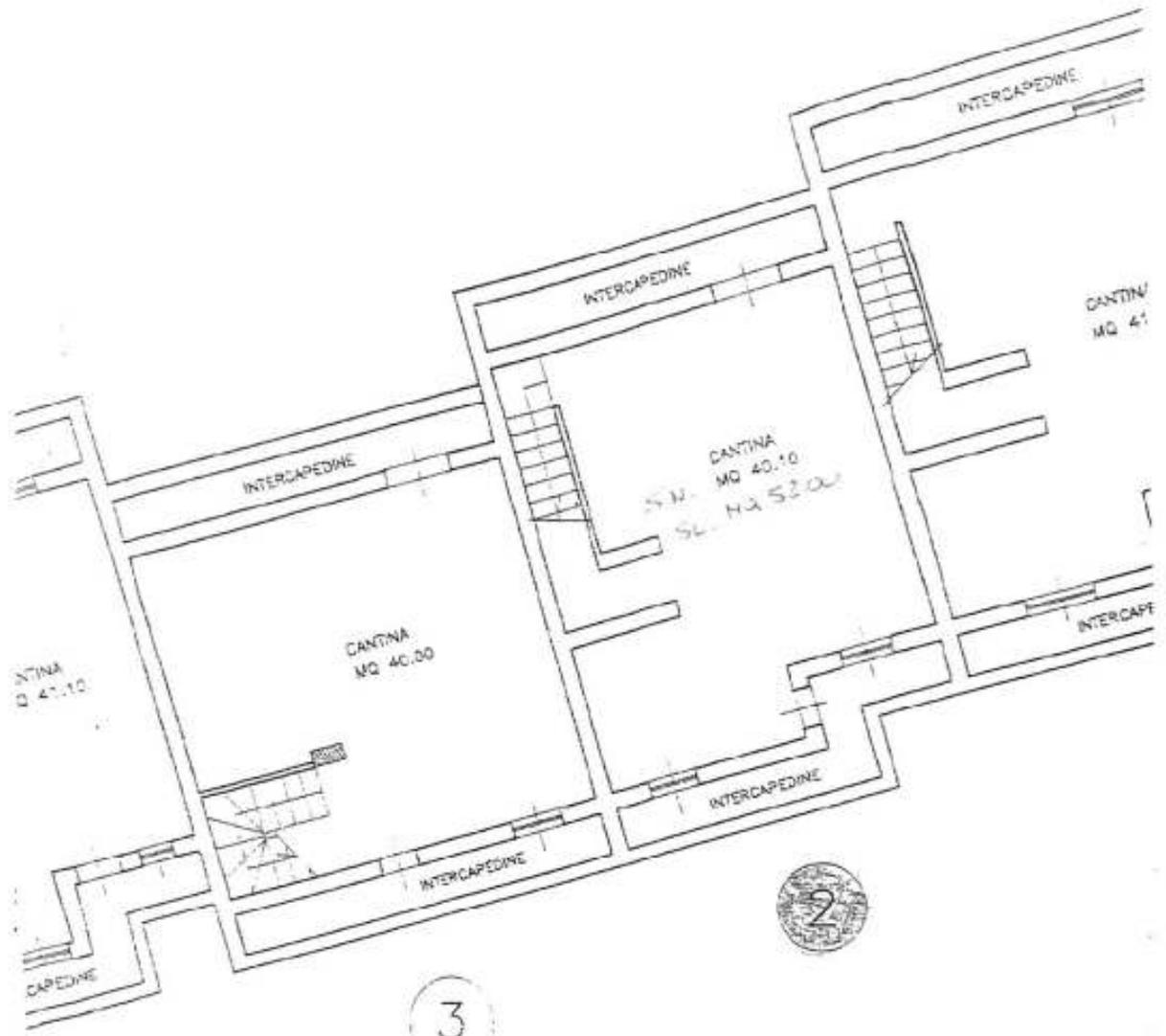
PLAN D.R.M.C.



1.100



OLIO SECCO INTERATO  
(CANTINA)



4

3

2

ESCLUSO I CAVEDI

1.000