

Procedura n. 000340/10 R.G.E.

## TRIBUNALE DI SASSARI

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Grixoni

Causa promossa da:

**BANCO DI SARDEGNA**, rappr. e difesa dall'Avv. \_\_\_\_\_

contro:

\_\_\_\_\_

**Prossima udienza : 08.11.2011**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto geom. Giovanni Serrile, con studio in Sassari in Via G. Carducci, 11 in data 24.05.2011 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

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

*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 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 di pace 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'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); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene".*

#### **Osservazioni**

**Sono state acquisite** le mappe censuarie, le planimetrie e le visure catastali, e la documentazione risultante dall'accesso agli atti del comune di Sassari (elaborati grafici, visure catastali, certificati di destinazione urbanistica e licenza edilizia) dell'immobile oggetto di esecuzione, poiché essi sono indispensabili per la corretta identificazione e consistenza del bene.

Provenienza della proprietà

La \_\_\_\_\_ – società semplice”, con sede in Sassari in \_\_\_\_\_, acquista per atto di compravendita a rogito del notaio Gianni Garofalo in data 14/06/1984 con rep. 28124 e trascritto a Sassari il 27/06/1984 registro generale 8439 registro particolare 6930 contro \_\_\_\_\_il terreno sito in Sassari località “sette funtanas” distinto in catasto al foglio 141 mappale 212 di superficie di 4305 mq.

Tale immobile con frazionamento del 18/05/1984 n. 35797.1/1984 in atti dal 08/06/2001 ha originato le seguenti particelle

-Foglio 141 mappale 212, superficie 2025mq  
mappale 279, superficie 925mq  
mappale 280. superficie 1355mq

vedasi visure catastali allegate

La \_\_\_\_\_– società semplice” con sede in Sassari in Via \_\_\_\_\_, acquista per atto di compravendita a rogito del notaio Gianni Garofalo in data 07/01/1984 con rep. 16259 e trascritto a Sassari il 04/02/1984 registro generale 1621 registro particolare 1355 contro il signor \_\_\_\_\_il terreno sito in Sassari località “sette funtanas” distinto in catasto al foglio 141 mappale 217 di superficie di 4975 mq.

Tale immobile con frazionamento del 18/05/1984 n. 35797.1/1984 in atti dal 08/06/2001 ha originato le seguenti particelle

-Foglio 141 mappale 217, superficie 2450mq  
mappale 281, superficie 2487mq  
mappale 282. superficie 25mq  
mappale 283. superficie 13mq

vedasi visure catastali allegate

I signori \_\_\_\_\_, acquistano per atto di compravendita a rogito del notaio Maniga in data 29/10/1997 con rep. 141801 e registrato U.R. Sassari al n° 4485 in data 06.11.1997 il terreno

sito in Sassari località “sette funtanas” distinto in catasto al foglio 141 mappale 256 di superficie di 3000 mq.

I signori \_\_\_\_\_, acquistano per atto di compravendita a rogito del notaio M. Galletta in data 05.06.1991 con rep. 16200 e registrato U.R. Sassari al n° 2939 in data 25.06.1991 il terreno sito in Sassari località “sette funtanas” distinto in catasto al foglio 141 mappale 369. di superficie di 7886mq

Tale immobile con frazionamento del 12.02.1991 n. 74181.1/1991 in atti dal 07/06/2001 ha originato le seguenti particelle

- Foglio 141 mappale 437, superficie 2950mq
- mappale 438, superficie 2933mq
- mappale 439. superficie 2003mq
- vedasi visure catastali allegate

#### **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli :**

Foglio 141 mappale 256

- **NOTA DI TRASCRIZIONE** presentata alla conservatoria dei registri immobiliari Sassari in data 17.12.1998 registro generale numero 14324 e registro particolare 10377, presentazione n. 39 riguardante Atto Giudiziario del 23.11.1998 numero repertorio 1043/98 l’atto a rogito dell’Ufficiale Giudiziario, verbale pignoramento immobili contro \_\_\_\_\_ a favore \_\_\_\_\_
- **NOTA DI ISCRIZIONE** presentata alla conservatoria dei registri immobiliari Sassari in data 06.10.2010 registro generale numero 17352 e registro particolare 4811, presentazione n. 98 riguardante Atto Amministrativo del 06.10.2010 numero repertorio 29389/2010 l’atto a rogito del Pubblico Ufficiale Equitalia Sardegna SPA agente riscoss. Sassari, Ipoteca Legale contro \_\_\_\_\_ a favore di Equitalia Sardegna SPA.
- **NOTA DI TRASCRIZIONE** presentata alla conservatoria dei registri immobiliari Sassari in data 03.12.2010 registro generale numero 21097 e registro particolare 12670, presentazione n. 136 riguardante Atto Amministrativo del 10.11.2010 numero repertorio 981 l’atto a rogito dell’Ufficiale Giudiziario, verbale pignoramento immobili contro \_\_\_\_\_ favore di Banco Di Sardegna S.P.A.

Foglio 141 mappali 212, 279, 280, 217, 281, 282, 283, 437, 438, 439

- **NOTA DI TRASCRIZIONE** presentata alla conservatoria dei registri immobiliari Sassari

in data 03.12.2010 registro generale numero 21097 e registro particolare 12670, presentazione n. 136 riguardante Atto Amministrativo del 10.11.2010 numero repertorio 981 l'atto a rogito dell'Ufficiale Giudiziario, verbale pignoramento immobili contro \_\_\_\_\_ a favore di Banco Di Sardegna S.P.A.

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

*descrive, 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.); **descrive** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descrive** 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;*

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono:

dei terreni siti nell'agro di Sassari e identificati catastalmente al foglio 141 con i mappali :

212	di superficie 2025mq	uliveto di classe 3
279	di superficie 925mq	uliveto di classe 3
280	di superficie 1355mq	uliveto di classe 3
217	di superficie 2450mq	uliveto di classe 3
281	di superficie 2487mq	uliveto di classe 3
282	di superficie 25mq	uliveto di classe 3
283	di superficie 13mq	uliveto di classe 3
256	di superficie 3000mq	uliveto di classe 3
437	di superficie 2950mq	uliveto di classe 3
438	di superficie 2933mq	uliveto di classe 3
439	di superficie 2003mq	uliveto di classe 3

I su citati terreni sono degli uliveti e risultano aperti e non delimitati in modo particellare. Infatti le particelle 279 280 281 282 e 283 risultano non delimitate fra loro ma vi è una delimitazione unica con muro a secco nella parte nord con rete e paletti in ferro nei lati sud ed est. Anche il terreno costituito dalle particelle 212 e 217 non ha delimitazione interna e è delimitato da muro a secco nella parte nord ed est, mentre nei lati ovest e sud è delimitato da rete e paletti in ferro. Infine il terreno costituito dalle particelle 437, 438 e 439 risulta delimitato da uri a secco nella parte esterna mentre non vi sono materializzate le dividenti interne. Vedasi planimetria con confini.

All'interno dei terreni oggetto di pignoramento lo scrivente in data di sopralluogo ha riscontrato dei fabbricati e precisamente:

- nel terreno identificato con la particella numero 256 vi si trova un fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia in data 1990 a dire del Sig. \_\_\_\_\_ mai sanato.

- Nel terreno identificato con il numero 281 si trova un fabbricato in corso di costruzione (vedasi documentazione fotografica allegata) con concessione edilizia numero C/02/408 in data 28/06/2002 a nome di \_\_\_\_\_;
- Nel terreno identificato coi mappali 437, 438 e 439 si trovano due fabbricati in corso di costruzione con licenza edilizia n° C/02/409 a nome di \_\_\_\_\_ del 28.06.2002 e con licenza edilizia n° C/02/410 a nome di \_\_\_\_\_ del 01.07.2002

### **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 nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione circa la 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 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 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 e ai creditori chiedendo l’autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

I fabbricati menzionati nei terreno sebbene non ultimati dal punto di vista edilizio necessitano di accatastamento.

I terreni identificati con le particelle numero 212 279 e 280 risultano ancora intestati alla ditta \_\_\_\_\_(vecchia proprietà) e necessitano di voltura e/o di istanza per aggiornamento catastale a favore della proprietà effettiva la “\_\_\_\_\_società semplice”.

Per cui il sottoscritto allega, a corredo della presente consulenza tecnica:

- 1) le visure catastali dei terreni;
- 2) copia della concessione edilizia dei fabbricati presenti nei terreni oggetto di pignoramento;

- 3) stampa dei grafici, rilevati dal sottoscritto, circa lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo
- 4) la documentazione fotografica.

I costi necessari per effettuare l'accatastamento (pratica Pregeo) ammontano a € 1200,00 (milleduecento/00) per fabbricato più le spese catastali documentate e gli oneri di legge.

I tempi necessari per apportare tali aggiornamenti sono di 30gg.

Per l'espletamento delle citate prestazioni professionali si attendono disposizioni in merito.

### **QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica / di piano”**

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

Gli strumenti urbanistici del Comune di Sassari prevedono che i terreni oggetto di pignoramento sono compresi nella Maglia 283 e prevedono quanto segue :

Secondo le previsioni del PUC adottato con deliberazione del CC n° 52 del 27.07 2011, il territorio rappresentato dai mappali in oggetto ricadono nella zona omogenea E3.a così come riscontrabile nella TAV 5.5.17 e con prescrizioni previste nelle norme tecniche di attuazione e dal regolamento edilizio per la zona in esame.

Sulle indicazioni prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al PPR approvato dalla RAS con deliberazione n°36/7 del 5 settembre 2006. Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio preposto.

### **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 al 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;*

Il fabbricato ubicato nel mappale 256 ultimato dal punto di vista edile sprovvisto di concessione edilizia attualmente secondo la normativa vigente non può essere sanato

### **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;*

Gli immobili oggetto di pignoramento devono essere divisi in lotti sia per la diversità quote oggetto di pignoramento sia per una più semplice vendita degli stessi.

Lotto A: terreno costituito dai mappali 279, 212, 217, 281 282 e 283 con fabbricato in corso di costruzione con concessione edilizia numero C/02/408 in data 28/06/2002 a nome di \_\_\_\_\_

Lotto B: terreno identificato con mappale 256 con fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia

Lotto C: terreno identificato con la particella 437 e 280 con fabbricato in corso di costruzione con regolare concessione edilizia

Lotto D: terreno identificato coi mappali 438 e 439 con fabbricato in corso di costruzione con regolare concessione edilizia

### **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 redazione 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. pro. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'immobile è stato pignorato pro quota ed è impossibile tecnicamente dividerlo in natura senza influire sull'uso e sul valore complessivo.

Lotto A : terreno costituito dai mappali 279, 212, 217, 281 282 e 283 con fabbricato in corso di costruzione con concessione edilizia numero C/02/408 in data 28/06/2002 a nome di \_\_\_\_\_

Proprietà:

“\_\_\_\_\_ società semplice” con unici soci :

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Lotto B: terreno identificato con mappale 256 con fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia

Proprietà:

\_\_\_\_\_ proprietà per 1/4

\_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_ proprietà per 1/4

\_\_\_\_\_ proprietà per 2/4

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ usufruttuario per 1/2

Lotto C: terreno identificato con la particella 437 e 280 con fabbricato in corso di costruzione con regolare concessione edilizia a nome di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

mapp. 437 proprietà:

\_\_\_\_\_ proprietà per ½  
\_\_\_\_\_ proprietà per ½

Mapp. 280 proprietà:  
“\_\_\_\_\_ società semplice” con unici soci :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Lotto D: terreno identificato coi mappali 438 e 439 con fabbricato in corso di costruzione con regolare concessione edilizia a nome di

Mappale 438 e 439 proprietà:

\_\_\_\_\_ proprietà per ½  
\_\_\_\_\_ proprietà per ½

### **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 ( per particolari si rimanda al punto 10 della sezione II delle “Disposizioni generali”); 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 autentica);*

Al momento del sopralluogo l’intera proprietà è risultata libera e si trova nella piena disponibilità dei proprietari.

### **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;*

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 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 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 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).*

L'immobile è stato valutato tenendo conto della sua ubicazione, del più probabile valore di mercato di beni simili. Il valore è stimato in di 12€/mq. (duemilatrecentocinquanta/mq). per quanto riguarda o terreni.

I fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, siti nei terreni oggetto di pignoramento, ma non ultimati sono stimati dallo scrivente nella somma di € 120.000 a fabbricato. Si precisa che i progetti grafici non sono stati potuti allegare in quanto non più rilasciabili dall'ufficio tecnico del comune di Sassari in quanto andati persi a seguito di incendio.

**Lotto A:**

mappale 279 di 925mq x 12€/mq = € 11.100 ½ debitore = € 5.550

mappale 212 di 2025mq x 12€/mq = € 24.300 ½ debitore = € 12.150

mappale 217 di 4975mq x 12€/mq = € 59.700 ½ debitore = € 29.850

mappale 281 di 2487mq x 12€/mq = € 29.844 ½ debitore = € 14.922

mappale 282 di 25mq x 12€/mq = € 300 ½ debitore = € 150

mappale 283 di 13mq x 12€/mq = € 156 ½ debitore = € 78

fabbricato in corso di costruzione con concessione edilizia numero C/02/408 in data 28/06/2002 a nome di \_\_\_\_\_ valore € 120.000 100% debitore

**Valore totale lotto A = € 245.000**

**Valore oggetto di esecuzione 62.700 + 120.000 = € 182.700**

**Lotto B:**

mappale 256 di 3000mq x 12€/mq = € 36.000

con fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia

**Valore totale lotto B = € 36.000 – € 6.000 (costo della demolizione del fabbricato abusivo) = € 30.000**

Debitori eseguiti:

\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_proprietà per ¼ (debitore eseguito)

\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_proprietà per ¼ (debitore eseguito)

\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_proprietà per 2/4 (debitore eseguito)

Il presente lotto (B) è gravato da usufrutto a favore di :

\_\_\_\_\_ usufruttuario per ½

**Lotto C:**

mappale 437 di 2950mq x 12€/mq = € 35.400 ½ debitore = € 17.700

mappale 280 di 1355mq x 12€/mq = € 16.260 ½ debitore = € 8.130

fabbricato in corso di costruzione con regolare concessione edilizia a nome di \_\_\_\_\_valore € 120.000

**Valore totale lotto C = € 171.650**

**Valore oggetto di esecuzione 25.830 + 120.000 = € 145.830**

Mapp 437

\_\_\_\_\_ proprietà per ½ (debitore esecutato)  
 \_\_\_\_\_ proprietà per ½

Mapp 280

\_\_\_\_\_ (debitore esecutato)

**Lotto D:**

mappale 438 di 2933mq x 12€/mq = € 35.196 debitore = € 17.598

mappale 439 di 2003mq x 12€/mq = € 24.036 debitore = € 12.018

fabbricato in corso di costruzione con regolare concessione edilizia a nome di \_\_\_\_\_valore € 120.000

**Valore totale lotto D= € 179.232**

**Valore oggetto di esecuzione 29.616 + 120.000 = € 149.616**

Mapp 438 e 439

\_\_\_\_\_ proprietà per ½ (debitore esecutato)  
 \_\_\_\_\_ proprietà per ½

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI  
 ESECUZIONE :**

Lotto A: € 245.000  
Lotto B: € 30.000  
Lotto C: € 171.650  
Lotto D: € 179.232

**Valore complessivo degli immobili = € 625.882**

Lotto A Valore oggetto di esecuzione  $62.700 + 120.000 = € 182.700$

Lotto B Valore oggetto di esecuzione = € 30.000

Lotto C Valore oggetto di esecuzione  $25.830 + 120.000 = € 145.830$

Lotto D Valore oggetto di esecuzione  $29.616 + 120.000 = € 149.616$

**Valore complessivo oggetto di esecuzione = € 508.146**

diconsi (cinquecentoottomilacentoquarantasei)

Sassari 30/09/2011

Il C.T.U.  
Geom. Giovanni Serrile

ALLEGATI:

- 1) visure conservatoria registri immobiliari;
- 2) visure catastali per attualità;
- 3) stralcio catastale;
- 5) copia delle concessioni edilizie
- 6) documentazione fotografica
- 7) elaborati grafici sullo stato dei luoghi

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



fabbricato abusivo – Sassari Agro foglio 141 mappale 256



fabbricato in corso di costruzione foglio 141 mappale 281





fabbricato in corso di costruzione foglio 141 mappale 281



fabbricato in corso di costruzione foglio 141 mappale 437





fabbricato in corso di costruzione foglio 141 mappale 438



fabbricato in corso di costruzione foglio 141 mappale 438

**-VERBALE DI DEPOSITO-**

L'anno 2011 (duemilaundici) addì \_\_\_\_\_ del mese di Ottobre, è personalmente comparso il Geom. Giovanni Serrile, iscritto all'Albo dei Geometri al n. 2407, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare a favore di BANCO DI SARDEGNA contro \_\_\_\_\_, il quale dichiara di volere depositare, come in effetti fa, con il presente atto, la propria relazione peritale.

Relazione che il Geom. Giovanni Serrile dichiara di confermare in ogni sua parte.

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL CANCELLIERE**

**IL C.T.U.**

- si allegano i fascicoli di parte

Procedura n. 000340/10 R.G.E.

## TRIBUNALE DI SASSARI

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Grixoni

Causa promossa da:

**BANCO DI SARDEGNA**, rappr. e difesa dall'Avv. \_\_\_\_\_

contro:

\_\_\_\_\_

**Prossima udienza : 11.06.2013**

### INTEGRAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto geom. Giovanni Serrile, con studio in Sassari in Via G. Carducci, su incarico ricevuto dal giudice dell'esecuzione, integra con la presente la consulenza tecnica depositata relativamente al lotto B .

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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

*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 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 di pace 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'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); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di “quota di bene”.



## **Osservazioni**

**Sono state acquisite** le mappe censuarie, le planimetrie e le visure catastali, dell'immobile oggetto di esecuzione, poiché essi sono indispensabili per la corretta identificazione e consistenza del bene.

Lo scrivente a seguito di numero di concessione edilizia fornita dalla parte esecutrice ha prodotto con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassari, tutta la documentazione atta a verificare la conformità dell'immobile presente in loco.

La concessione edilizia rilasciata a nome di \_\_\_\_\_ è la numero 287 del 30.09.1985 e a nome di soc. \_\_\_\_\_ la numero 6 del 11.01.1990 (proroga)

Si allega copia della concessione e copia elaborati grafici (piante).

## **Provenienza della proprietà**

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, acquistano per atto di compravendita a rogito del notaio Maniga in data 11 giugno 1992 con repertorio 92478 e registrato U.R. Sassari al n. 3074 in data 29.06.1992. il terreno sito in Sassari località "sette funtanis" distinto in catasto al foglio 141 mappale 256 di superficie di 3000 mq.

I signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, acquistano (dalla signora \_\_\_\_\_) per atto di compravendita a rogito del notaio Maniga in data 29/10/1997 con rep. 141801 e registrato U.R. Sassari al n° 4485 in data 06.11.1997 il terreno sito in Sassari località "sette funtanis" distinto in catasto al foglio 141 mappale 256 di superficie di 3000 mq.

\_\_\_\_\_ con il suddetto atto acquista il diritto di usufrutto per ½.

## **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli :**

Foglio 141 mappale 256

- **NOTA DI TRASCRIZIONE** presentata alla conservatoria dei registri immobiliari Sassari in data 17.12.1998 registro generale numero 14324 e registro particolare 10377, presentazione n. 39 riguardante Atto Giudiziario del 23.11.1998 numero repertorio 1043/98 l'atto a rogito dell'Ufficiale Giudiziario, verbale pignoramento immobili contro \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_.
- **NOTA DI ISCRIZIONE** presentata alla conservatoria dei registri immobiliari Sassari in data 06.10.2010 registro generale numero 17352 e registro particolare 4811, presentazione n. 98 riguardante Atto Amministrativo del 06.10.2010 numero repertorio 29389/2010 l'atto a rogito del Pubblico Ufficiale Equitalia Sardegna SPA agente riscoss. Sassari, Ipoteca Legale contro \_\_\_\_\_ a favore di Equitalia Sardegna SPA.
- **NOTA DI TRASCRIZIONE** presentata alla conservatoria dei registri immobiliari Sassari in data 03.12.2010 registro generale numero 21097 e registro particolare 12670, presentazione n. 136 riguardante Atto Amministrativo del 10.11.2010 numero repertorio 981 l'atto a rogito dell'Ufficiale Giudiziario, verbale pignoramento immobili contro \_\_\_\_\_ a favore di Banco Di Sardegna S.P.A.

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

*descrive, 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.); **descrive** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descrive** 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;*

Gli immobili, del lotto B oggetto del pignoramento, sono:

- 1) Terreno sito nell'agro di Sassari e identificato catastalmente al foglio 141 col mappale 256 di superficie 3000mq uliveto di classe 3
- 2) Fabbricato a uso residenziale, ricadente sul terreno su menzionato, è sito nell'Agro di Sassari in località “setti funtani”. Il suddetto immobile realizzato tra il 1985 e 1993, è composto da un piano fuori terra. La struttura portante è realizzata in blocchetti di cls mentre le tamponature sono in latero cemento. La copertura anch'essa in latero cemento, è composta per un 40% da una terrazza praticabile, con accesso da scala esterna, pavimentata con mattonelle in ceramica, mentre il rimanente 60% da falde rivestite da guaina isolante ma prive di manto di tegole. La struttura portante risulta in buono stato manutentivo e non presenta a vista lesioni strutturali.

Gli intonaci interni ed esterni sono in ottimo stato e tinteggiati recentemente. (vedasi documentazione fotografica allegata)

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in PVC con vetro camera. La pavimentazione dell'appartamento e del porticato è in mattonelle di ceramica.

Il fabbricato è fornito di corrente elettrica e idrica. Il lotto su cui ricade il fabbricato è completamente recintato con muri a secco e rete metallica.

Il fabbricato è composto da:

- soggiorno di superficie utile di mq. 32,40
- cucina di superficie utile di mq. 9.60
- corridoio di superficie utile di mq. 8.90
- camera di superficie utile di mq. 11.70
- camera di superficie utile di mq. 9.60
- camera di superficie utile di mq. 10.00
- bagno di superficie utile di mq. 4.50
- ripostiglio di superficie utile di mq. 4.20
- un portico di superficie utile di mq. 22
- una terrazza di superficie utile di mq. 40 posta al piano primo.

## **Calcolo della superficie commerciale**

### **Piano Terra**

Appartamento lordi mq. 113 = 113 x 1 = mq. 113

Portico mq. 22 = 22 x 0.35 = mq. 7.70

### **Piano Primo**

Terrazza mq. 40 = 40 x 0.25 = mq. 10

**Totale superficie commerciale mq. 130,70**

## **Quadro riassuntivo delle consistenze**

Superficie lorda di 113 mq.

Superficie utile di 90,90. mq.

Superficie non residenziale 62 mq.

Superficie commerciale 130,70 mq.

### **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 nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione circa la 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 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 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 e ai creditori chiedendo l’autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

Il fabbricato menzionato, ricadente nel terreno identificato al foglio 141 mappale 256, risulta non essere censito all’Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari.

Si allega visura catastale ed estratto di mappa del terreno.

### **QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica / di piano”**

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

Gli strumenti urbanistici del Comune di Sassari prevedono che i terreni oggetto di pignoramento sono compresi nella Maglia 283 e prevedono quanto segue :

Secondo le previsioni del PUC adottato con deliberazione del CC n° 52 del 27.07 2011, il territorio rappresentato dai mappali in oggetto ricadono nella zona omogenea E3.a così come riscontrabile nella TAV 5.5.17 e con prescrizioni previste nelle norme tecniche di attuazione e dal regolamento edilizio per la zona in esame.

Sulle indicazioni prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al PPR approvato dalla RAS con deliberazione n°36/7 del 5 settembre 2006. Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio preposto.

### **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 al 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;*

Il fabbricato è stato realizzato in maniera pressoché conforme al progetto allegato alla concessione edificatoria n° 287 del 30 settembre 1985 e alla concessione ottenuta in proroga alla suddetta col numero 6 del 11 gennaio 1990. Risultano piccole difformità col progetto e riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni e un aumento del volume di circa 3 mc. (aumento di 1 mq di superficie coperta in prossimità di un ingresso laterale).

A seguito di accesso agli atti, lo scrivente ha constatato che agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Sassari non risulta mai pervenuta la dichiarazione di fine lavori del suddetto immobile, per cui non è presente nemmeno l'agibilità.

Per tanto sulla stima del valore dell'immobile in oggetto graverà il valore delle competenze tecniche necessarie per l'adeguamento della documentazione atta a regolarizzare l'edificio.

### **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;*

La presente integrazione di consulenza tecnica verte sul LOTTO B

### **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 redazione 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. pro. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'immobile è stato pignorato per intero.

Lotto B: terreno identificato con mappale 256 con fabbricato realizzato a seguito di concessione edilizia n°287 del 30 settembre 1985 e concessione n° 6 del 11 gennaio 1990 (proroga)

Proprietà:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietà per 1/4

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietà per 1/4

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietà per 2/4

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ usufruttuario per 1/2

L'usufrutto del sig. \_\_\_\_\_ decade in data 31.01.2013 a seguito di decesso.

Si allega certificato di morte fornito dallo studio Avv. Porqueddu.

### **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 ( per particolari si rimanda al punto 10 della sezione II delle “Disposizioni generali”); 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 autentica);*

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà è risultata libera e si trova nella piena disponibilità dei proprietari.

### **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;*

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 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 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 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).*

Per la determinazione del valore venale del bene in esame all'attualità, si è proceduto ad applicare il criterio del più probabile valore di mercato. La stima è stata definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevato attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo. Il valore è stimato in 12€/mq. (Euro dodici/mq) per quanto riguarda il terreno e in 1.300,00 €/mq (Euro milletrecento/mq. commerciale) per il fabbricato.

### **Lotto B:**

Valore Terreno (mappale 256) = 3000mq x 12€/mq = € 36.000,00 (Euro trentaseimila)

Valore Fabbricato = superficie commerciale x €/mq. = 131mq. x 1.300,00€/mq. = 170.300,00 €

**Valore totale lotto B = € 36.000 + € 170.300 - € 5.000 (oneri per ottenere agibilità e accatastamento) = € 201.300 (Euro duecentounomilatrecento)**

Debitori eseguiti:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietà per ¼ (debitore eseguito)

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietà per ¼ (debitore eseguito)

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietà per 2/4 (debitore eseguito)

Il presente lotto (B) è libero da usufrutto per il decesso di:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e deceduto il 31/01/2013.

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI “LOTTO B” OGGETTO DI  
ESECUZIONE :**

**Valore complessivo del lotto B = € 201.300**  
diconsi (Euro duecentounomilatrecento)

Sassari 18/04/2013

Il C.T.U.  
Geom. Giovanni Serrile

**ALLEGATI:**

- 1) visure conservatoria registri immobiliari;
- 2) visure catastali per attualità;
- 3) stralcio catastale;
- 5) copia della concessione edilizia
- 6) documentazione fotografica
- 7) elaborati grafici sullo stato dei luoghi



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

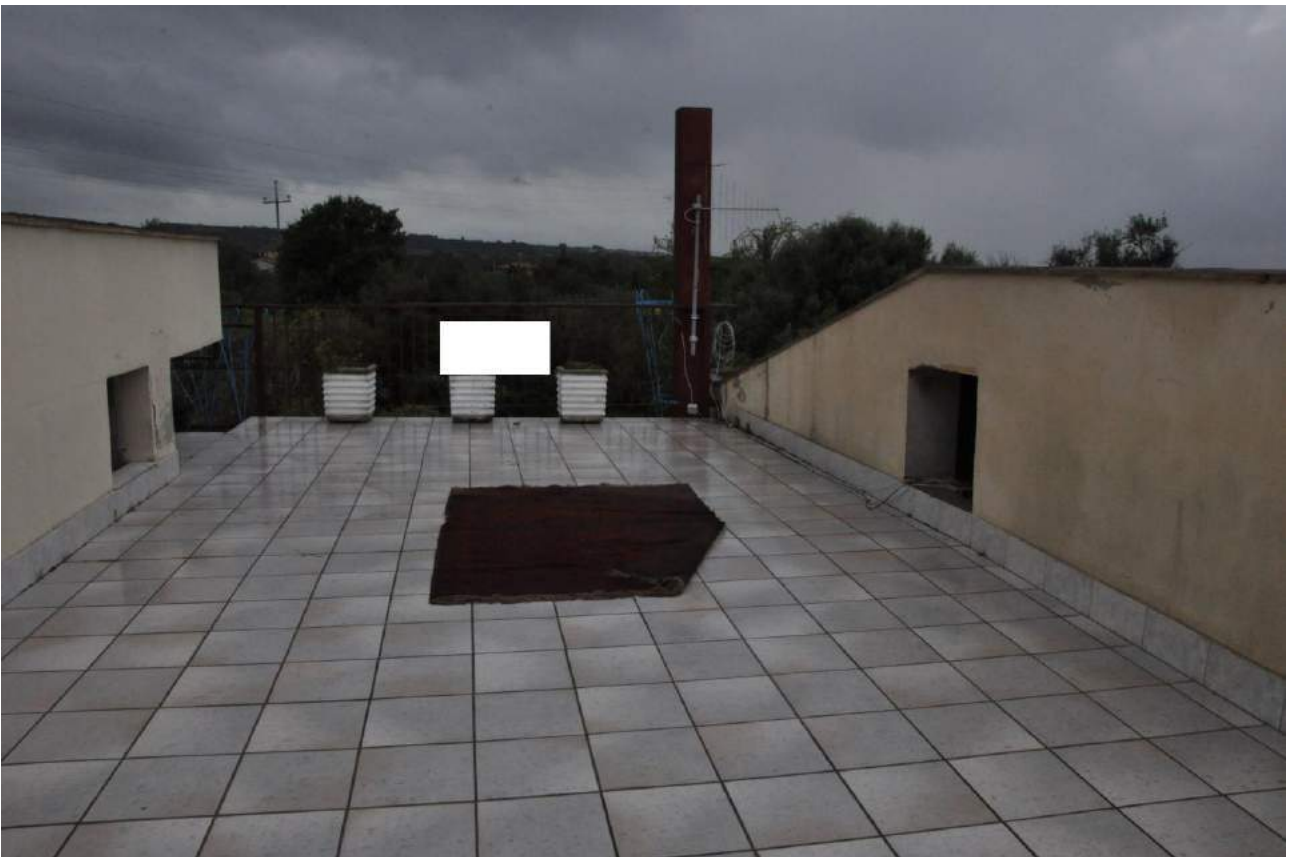


fabbricato non censito ricadente nel terreno identificato : Sassari Agro foglio 141 mappale 256





Terrazza



**-VERBALE DI DEPOSITO-**

L'anno 2013 (duemilatredici) addì \_\_\_\_\_ del mese di Maggio, è personalmente comparso il Geom. Giovanni Serrile, iscritto all'Albo dei Geometri al n. 2407, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare a favore di BANCO DI SARDEGNA contro \_\_\_\_\_, il quale dichiara di volere depositare, come in effetti fa, con il presente atto, la propria relazione peritale.

Relazione che il Geom. Giovanni Serrile dichiara di confermare in ogni sua parte.

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL CANCELLIERE**

**IL C.T.U.**

**TRIBUNALE DI SASSARI****SEZIONE CIVILE.**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCO DI SARDEGNA S.P.A.,  
RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO VANESSA PORQUEDDU, CONTRO

BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI SASSARI  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 340/2010**

Il sottoscritto geometra Marco Lapedda n° 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari ha ricevuto nel corso dell'udienza del 01 marzo u.s. il seguente incarico professionale che per comodità si sintetizza qui di seguito:  
*"Determini il c.t.u. la posizione del bacino imhoff e del pozzo, al servizio dell'immobile residenziale sito nell'agro di Sassari in località la Cruzitta Sette Funtane, di proprietà - , oggetto di esecuzione."*

**PREMESSE:**

Lo scrivente c.t.u. ha dato corso alle operazioni peritali con sopralluogo effettuato in data 18 marzo u.s., comunicato alla parte eseguita mediante raccomandate A/R n° 14600959909-1, in data 12/03/2016, A/R n°14600959908-0 in data 12/03/2016, e A/R n° 14595373665-7 in data 12/03/2016. Al sopralluogo non è intervenuto nessuno degli eseguiti, per cui lo scrivente non è potuto accedere all'interno delle proprietà private recintate e chiuse da cancello. Successivamente, le stesse raccomandate, sono state ritirate in data 11/04/2016 dagli eseguiti, e dopo accordi si è potuto effettuare un ulteriore sopralluogo in data 13/04/2016, potendo così accedere alle proprietà in oggetto.

Le risultanze del sopralluogo sono descritte nel successivo paragrafo.

**SOPRALLUOGO.**

Come già enunciato in precedenza, lo scrivente recatosi all'ingresso delle proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, ha potuto effettuare l'accesso alle proprietà senza eccezione alcuna, alla presenza dei sigg.

e Sig. dell'I. V.G..

L'ingresso di tali lotti, è garantito tramite una servitù di passaggio dalla strada principale s.v. La Cruzitta Sette Funtane, ma per comodità si è entrati dalla stradina in terra battuta laterale al lotto in esame.

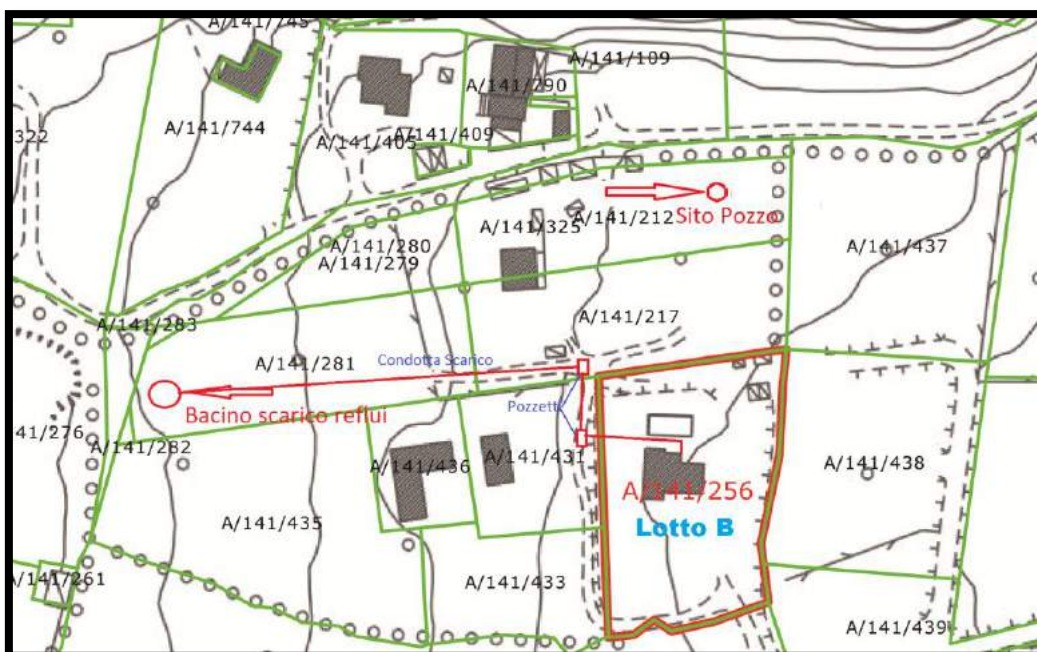




### BACINO SCARICO DEI REFLUI:

E' stata effettuata una visita generale di tutta la proprietà oggetto di esecuzione 340/2010, suddivisa per la vendita all'asta nei lotti A, B, C, D, riscontrando quanto di seguito esposto.

Il corpo ricettore di scarico dei reflui, risulta ubicato nella particella catastale 281 del foglio 141 dell'agro Sassarese, afferente il lotto "A" nella parte ad Est, come si può riscontrare nell'elaborato grafico di seguito allegato.



Nell'elaborato grafico di cui sopra, è stata effettuata una sovrapposizione dei limiti catastali identificati di colore verde, e lo stralcio della cartografia aereo fotogrammetrica corrispondente, in colore nero, al fine di evidenziare anche la posizione del fabbricato oggetto di scarico dei reflui, non presente nelle mappe catastali poiché non accatastato. Tale fabbricato, è all'interno del mappale 256 del "Lotto B" oggetto di esecuzione, come indicato nella perizia di stima a cura del geom. Giovanni Serrile, precedentemente redatta.

Nel grafico, viene altresì rappresentata la condotta fognaria di scarico dei reflui, e i due pozzetti d'angolo e d'ispezione della stessa, con tratto di colore rosso. Il tacciato della condotta, attraversa anche la particella 431 non oggetto di esecuzione, dove è anche ubicato uno dei due pozzetti d'ispezione.

Il bacino di scarico dei reflui, è costituito da una vasca realizzata in calcestruzzo ed una soletta superiore in C.A., di forma irregolare delle dimensioni di circa ml 4x5 come si evince dalla fotografia di seguito allegata.





**FOTO 1**

◀ bacino  
recettore  
reflui

Non è stato possibile verificare la profondità della stessa, ma i proprietari hanno dichiarato essere di circa 1,50 ml.

Nella soletta, è altresì presente un chiusino per l'ispezione e lo spurgo della vasca stessa.

L'intero sistema di scarico, non risulta essere a tenuta stagna, infatti si sono riscontrate nelle vicinanze delle fuoriuscite di liquami a pochi metri dalla vasca.

Come evidenziato in precedenza, l'adduzione delle acque di scarico al bacino di raccolta, avviene mediante una condotta fognaria in P.V.C. a raccordo con il servizio igienico dell'abitazione, come da foto 2 di seguito allegata.



**FOTO 2**

◀ Tubo  
pvc  
scarico

Si ritiene che il citato sistema di scarico dei reflui non rispetti quanto previsto dall'attuale normativa, ed in particolare la direttiva detta norme in materia di tutela delle risorse idriche, nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 152/06 e per il raggiungimento degli obiettivi di qualità individuati nel Piano di Tutela delle



Acque della Regione Sardegna (PTA) approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale 4 aprile 2006, n. 14/16, di cui all'articolo 44 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, come sostituito dall'art. 121 del D.Lgs. 152/06 e all'art. 2 della legge regionale del 19 luglio 2000, n. 14 e ss.mm..ii..

### **POZZO:**

Oggetto dell'incarico professionale, è anche stabilire la posizione del pozzo per l'adduzione idrica del fabbricato residenziale edificato nel mappale 256 oggetto di vendita all'asta nel lotto B.

Come si evince dalla fotografia di seguito allegata, il pozzo trivellato è situato in mezzo al verde alberato della proprietà, per cui non è stato possibile attribuire esattamente la posizione con un semplice rilievo per allineamenti, anche per la mancanza della materializzazione del confine tra le particelle, in particolare tra il mappale 212 e 217.



**FOTO 3**

◀ Pozzo

Anche il quadro elettrico relativo alla pompa sommersa del pozzo, risulta essere insito nella medesima proprietà, all'interno di un manufatto prefabbricato nelle adiacenze al pozzo idrico.

Si ritiene, che il pozzo ricada planimetricamente all'interno della particella 212, oggetto di vendita nel lotto "A".

### **CONCLUSIONI:**

- ✚ *Il bacino ricettore dei reflui, risulta ubicato nella particella catastale 281, esterno all'area di sedime dell'abitazione in esame, e quindi al lotto di vendita "B".*
- ✚ *Il pozzo idrico risulta ubicato nel mappale 212, quindi esterno alla proprietà in esame, oggetto di vendita all'asta come "Lotto B".*

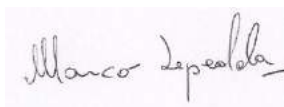


Entrambi gli impianti, sono ricompresi planimetricamente nella porzione di vendita all'asta identificata col "Lotto A".

Le proprietà delle singole particelle catastali, sono evidenziate nell'elaborato peritale di stima della suddetta esecuzione immobiliare.

Si significa infine, a fronte di quanto sopra esposto, che il fabbricato residenziale edificato sul mappale 256(Lotto B) in forza della concessione edilizia n° 6/1990, non è di fatto fruibile, causa la mancanza di parte degli impianti tecnologici che lo rendono abitabile. Ne deriva quindi, una diminuzione del valore di mercato dell'immobile residenziale enunciato, dovuta ai costi necessari per la realizzazione ed adeguamento degli impianti di adduzione idrica, e scarico dei reflui di insediamenti civili.

Il c.t.u.



.....  
geom. Marco Lepedda







**TRIBUNALE DI SASSARI**

**SEZIONE CIVILE.**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCO DI SARDEGNA S.P.A.,  
RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO VANESSA PORQUEDDU,  
CONTRO

BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI SASSARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 340/2010**

Il sottoscritto geometra Marco Lepedda n° 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari ha ricevuto nel corso dell'udienza del 28 giugno u.s. il seguente incarico professionale che per comodità si sintetizza qui di seguito:

***Rideterminare il valore del bene alla luce di quanto esposto nella precedente relazione peritale.***

**PREMESSE:**

*Il precedente incarico dello scrivente infatti era volto all'espletamento di quanto di seguito esposto:*

*"Determini il c.t.u. la posizione del bacino imhoff e del pozzo, al servizio dell'immobile residenziale sito nell'agro di Sassari in località la Cruzzitta Sette Funtane, di proprietà - , oggetto di esecuzione."*

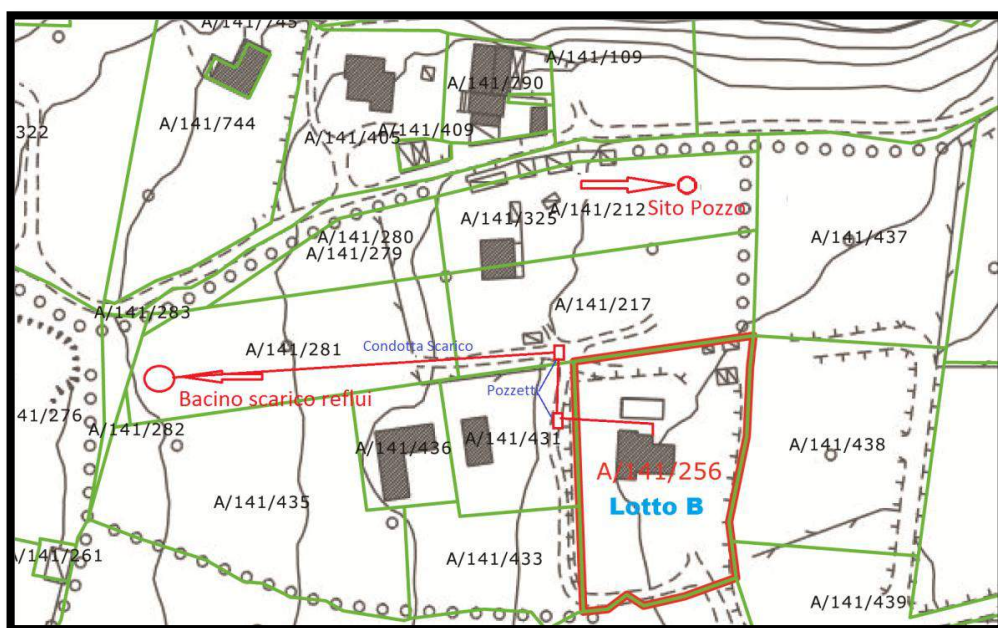
Lo scrivente c.t.u., ha effettuato il sopralluogo in data 18 marzo u.s., comunicato alla parte eseguita mediante raccomandate A/R n° 14600959909-1, in data 12/03/2016, A/R n°14600959908-0 in data 12/03/2016, e A/R n° 14595373665-7 in data 12/03/2016. Al sopralluogo non è intervenuto nessuno degli esecutati, per cui lo scrivente non è potuto accedere all'interno delle proprietà private recintate e chiuse da cancello. Successivamente, le stesse raccomandate, sono state ritirate in data 11/04/2016 dagli esecutati, e dopo accordi si è potuto effettuare un ulteriore sopralluogo in data 13/04/2016, potendo così accedere alle proprietà in oggetto.

Le risultanze del sopralluogo e l'elaborazione dei dati hanno portato alle seguenti conclusioni:



- ✚ Il bacino ricettore dei reflui, risulta ubicato nella particella catastale 281, esterno all'area di sedime dell'abitazione in esame, e quindi al lotto di vendita "B".
- ✚ Il pozzo idrico risulta ubicato nel mappale 212, quindi esterno alla proprietà in esame, oggetto di vendita all'asta come "Lotto B"

Le risultanze sono riscontrabili nell'elaborato grafico allegato alla perizia di accertamento redatta dallo scrivente, e di seguito inserito.



Si significa infine, a fronte di quanto sopra esposto, che il fabbricato residenziale edificato sul mappale 256 (Lotto B) in forza della concessione edilizia n° 6/1990, non è di fatto fruibile, causa la mancanza di parte degli impianti tecnologici che lo renderebbero abitabile. Ne deriva quindi, una diminuzione del valore di mercato dell'immobile residenziale enunciato, dovuta ai costi necessari per la realizzazione ed adeguamento degli impianti di adduzione idrica, e scarico dei reflui di insediamenti civili.

Quindi nella presente relazione, si rideterminerà il valore di mercato dell'immobile così come richiesto nel quesito del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari allo scrivente c.t.u..

Le caratteristiche dell'immobile oggetto di esecuzione, sono state attinte dalla documentazione allegata al fascicolo, nonché dalla relazione peritale a cura del geometra Giovanni Serrile, e verificate in fase di sopralluogo dallo scrivente.



E' stata altresì verificata la consistenza ed i dati metrici dell'edificio a seguito di misurazioni in fase di sopralluogo, con raffronto agli elaborati grafici redatti nella precedente perizia.

I dati metrici dell'immobile vengono di seguito riportati:

<b>SUPERFICI RESIDENZIALI</b>		
<b>PIANO TERRA</b>		
Sala .	mq	32,40
cucina	mq	9,60
corridoio	mq	8,90
camera letto	mq	11,70
camera letto	mq	9,60
camera letto	mq	10,00
bagno	mq	4,50
ripostiglio	mq	4,20
sommano	mq	90,90

E' altresì presente un portico della superficie pari a mq 22,00, ed una terrazza di mq 40,00 situata al piano primo, ed accessibile mediante scala esterna.

La superficie commerciale è stata ottenuta raggugiando la superficie del portico con coefficiente pari al 35% , e della terrazza al piano primo con coefficiente di riduzione pari al 25%, considerata l'inaccessibilità diretta della stessa dai vani abitativi.

Le superfici accessorie raggugliate verranno sommate all'area lorda dell'abitazione pari a mq 113,00, generando così la superficie commerciale oggetto di stima pari a mq 130,70.

Il terreno circostante identificato catastalmente nel mappale 256 di mq 3000,00, deve essere decurtato dell'area di sedime del fabbricato, poiché lo stesso non risulta essere censito all'Agenzia Del Territorio della provincia di Sassari.

Quindi, la superficie residua del lotto, è pari a mq  $3000,00 - (113,00 + 22,00) = 2865,00$  <sup>1</sup>mq

I dati metrici definitivi dell'unità immobiliare oggetto di stima e costituenti il lotto di vendita già definito "B", possono così essere sintetizzati:

<sup>1</sup> Superficie desunta analiticamente per differenza tra la superficie nominale catastale e l'ingombro planimetrico del fabbricato.



- Superficie lorda 113,00 mq;
- Superficie utile 90,90 mq;
- Superficie non residenziale 62,00 mq;
- Superficie commerciale ragguagliata 130,70 mq;
- Terreno circostante(mapp. 256) mq 2865,00.

**11. QUESITO N° 11 DETERMINAZIONE DEL VALORE.- CRITERIO DI STIMA:**

***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 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 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).*

Per la determinazione del valore sono stati adoperati 2 criteri di stima quali:

1. Comparazione diretta con beni simili;
2. Capitalizzazione dei fitti;

E' stata effettuata pertanto la rituale ricerca di mercato che ha posto in evidenza, per l'area urbana interessata, scarse contrattazioni di beni analoghi compravenduti di recente. Per cui l'indagine è proseguita presso i diversi operatori economici dai quali è stata individuata per l'immobile una quotazione media pari a:

- 1400,00 € al metro quadrato per le unità residenziali di medesima tipologia;
- 12,00 € al metro quadrato per terreni di pertinenza dell'abitazione;

Considerato che l'unità esaminata è di epoca passata (1985' circa), vista la C.E. n°1 287 del 30.09.1985, il valore precitato sarà decurtato del 20% per tenere conto della vetustà e dell'incidenza dei lavori necessari per adeguarlo al pari del nuovo.

Ne deriva il valore di mercato rivalutato pari a  $1400,00 \cdot (1 - 0,20) = € 1120,00$



### Unità abitativa:

Il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

$$1120,00 \text{ €} * \text{mq. } 130,70 = \text{€ } 146384,00$$

Al valore sopra esposto devono essere sottratti i costi per renderlo fruibile ed abitabile, relativi all'impiantistica dell'approvvigionamento idrico e dello scarico e smaltimento dei reflui civili in esso prodotti, nonché le spese tecnico amministrative relative all'accatastamento dello stesso e alla richiesta di agibilità.

I costi relativi, vengono sintetizzati nel prospetto di seguito evidenziato:

<b>Numero</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Costo a corpo euro</b>
1	Accatastamento dell'unità immobiliare :Pratica di Tipo Mappale da presentare all'agenzia del Territorio N.C.T. e Docfa da presentare al N.C.E.U.	2500,00
2	Pratica tecnica per la richiesta di Agibilità dell'unità residenziale.	2500,00
3	Indagini geognostiche, progetto e relazione geologica, costruzione con perforazione a trivella o battuta, di pozzo artesiano della profondità di ml 200,00, compresa l'incamiciatura dei primi 6-8 metri.	7500,00
4	Progetto per l'installazione di manufatto tipo "Imhoff da presentare al Comune competente, nonché alla Provincia di Sassari per la regolare autorizzazione allo scarico dei reflui ; Scavo a sezione obbligata, conferimento dei materiali di risulta a discarica autorizzata, fornitura e trasporto del bacino Imhoff prefabbricato e relativi pozzetti d'ispezione, installazione del sistema di scarico a regola d'arte	6500,00
5	Totale euro	<b>19.000,00</b>

Il valore dell'unità abitativa è: 146384,00€ -19000,00 = € 127384,00

A conforto di quanto sopra è stato verificato il mercato dei fitti, dal quale è emersa una quotazione dei fitti pari ad € 4,00 mq/mese, di beni analoghi per cui:



5,00 € \* 130,70=635,50 canone mensile

635,50 € \* 12 = 7842,00 canone annuo

Che capitalizzati ad un saggio medio del 5% fanno scaturire il seguente valore:

$$\frac{7842,00}{0.05} = 156840,00\text{€}$$

Dal quale, detratte le spese di manutenzione, gestione ed assicurazione valutati in una aliquota pari al 10% resta il valore netto pari a:

$$156840,00*(1-0,10) =\text{€ } 141156,00$$

Dal quale dedotte le spese necessarie (tabella precedente) pari a euro 19000,00 per rendere il bene fruibile si avrà:

Il valore dell'unità abitativa è: 141156,00€ -19000,00 = € 122156,00

Il valore di mercato sarà quindi espresso dalla seguente media:

$$\text{Abitazione } \frac{127384,00 + 122156,00}{2} = 124770,00\text{€}$$

### **Terreno circostante:**

Dall'indagine di mercato è emersa la quotazione media pari a euro 12,00 a mq, corrispondente al valore di cui alla precedente stima del geometra Giovanni Serrile, nonostante il considerevole intervallo di tempo trascorso tra le due stime.

Il valore del terreno è: 12,00€/mq \*2865,00 = € 34.380,00

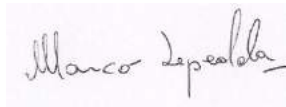
TOTALE ABITAZIONE+TERRENO-LOTTO "B"=124.770,00+34.380,00=**159.15000 €**



Dalla determinazione, il valore di mercato dell'immobile **e relative pertinenze**<sup>2</sup> identificato nel Lotto di vendita "B" è di euro 159.270,00(Centocinquantanovemiladuecentosettanta/00)quindi, , scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento di 1/1 del bene**, pari a euro **159.270,00**.

Sassari lì 18/07/2016

Il c.t.u.



.....  
geom. Marco Lepedda

---

<sup>2</sup> Terreno circostante-mapp. 256.

