

Procedura n. / R.G.E.

TRIBUNALE DI SASSARI

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Grixoni
promossa da:
contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Pasqualino Palmas
con studio in Castelsardo (SS) Via Roma n° 67
in data 08 febbraio 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 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca misura ipotecaria aggiornata dei beni; 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".

All'istanza di vendita, sono stati allegati i seguenti documenti :

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Osservazioni : La documentazione è completa.

Sono state acquisite : la planimetria catastale e copia della concessione edilizia del fabbricato oggetto di perizia.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- Pignoramento Immobili in data Dicembre R.G. n. R.P. emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Cagliari, sez. staccata di Sassari, in data Dicembre, repertorio n., a favore della società: ".....", con sede in (.....);
- Ipoteca Volontaria in data Gennaio R.G. n. R.P. n., derivante da concessione a garanzia di mutuo emesso dal Pubblico Ufficiale con atto notarile pubblico emesso in data Novembre, repertorio n., iscrizione n. del Dicembre

Sono stati richiesti gli aggiornamenti riguardanti la misura ipotecaria del bene oggetto di perizia rinnovandoli sino alla data del Giugno

Il bene è stato pignorato alla quota di (1/1) della piena proprietà come risulta dagli accertamenti effettuati analizzando la documentazione storica ventennale allegata ai fascicoli di parte.

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'accesso nell'immobile pignorato, è stato effettuato in data 15 Aprile 2011 alle ore 15:30 come concordato telefonicamente con il proprietario Sig.

L'immobile, oggetto di pignoramento, riguarda un fabbricato con annesso un cortile di pertinenza situato in :

- Comune di Sassari
- Regione
- Via n°

così composto:

1. piano primo della superficie totale di circa 92,00 mq;
2. piano terra della superficie totale di circa 92,00 mq;
3. piano seminterrato della superficie totale di circa 92,00 mq;
4. locale cantina della superficie totale di circa 26,00 mq;
5. cortile di pertinenza della superficie totale di circa 270,00 mq.

Descrizione degli immobili :

L'immobile oggetto di accertamento è ubicato nella parte semicentrale-residenziale a sud-est del centro abitato del Comune di Sassari, esattamente alla fine di Via essendo quest'ultima una strada a vicolo chiuso.

Il lotto sulla base delle visure catastali del Comune di Sassari, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con: proprietà, fabbricato adiacente, strada comunale e proprietà Attualmente il fabbricato in oggetto, risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari al Fg., mapp., Sub....., Categ., classe, rendita catastale €

Il cortile annesso al fabbricato è interamente recintato da un muretto con sovrastante ringhiera metallica, e grazie ad un ampio cancello scorrevole in ferro, può essere utilizzato come parcheggio per le auto. La maggior parte dell'area, è pavimentata con lastre in pietra grezza di forma irregolare, mentre la parte rimanente è ricoperta quasi interamente da piante di alto e basso fusto in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato, destinato ad uso civile abitazione, realizzato alla fine degli anni '90, si estende su quattro livelli (piano primo, piano terra, piano seminterrato e locale cantina).

Il piano primo è composto da due verande coperte di complessivi 12,00 mq, quattro camere da letto, due bagni, un disimpegno, ed un ingresso per una superficie totale di 92,00 mq. L'altezza interna è di m 2,70.

Il piano terra, anch'esso con una superficie di 92,00 mq ed un'altezza interna di m 2,70, è composto da una veranda coperta di circa 13,00 mq, pranzo, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, ed uno studio.

Il piano seminterrato ha anch'esso una superficie di 92,00 mq ed un'altezza massima interna di m 2,50, presenta in progetto ed in accatastamento tre locali ad uso cantina un bagno, un ripostiglio, ed un parcheggio auto. Nella realtà i tre locali sono utilizzati e rifiniti come cucina, taverna e lavanderia mentre la veranda coperta di circa 12,00 si affaccia direttamente sul cortile.

Il locale cantina invece con una superficie di 26,00 mq ed un'altezza interna di m 2,40 conserva la destinazione d'uso effettivamente indicata in progetto.

Tutti i piani sono collegati tra di loro attraverso una scala interna realizzata in muratura.

Descrizione delle caratteristiche strutturali :

Strutture verticali : muri in blocchi di cls;

Solai : del tipo misto in latero-cemento dello spessore di 20 cm;

Copertura : solaio piano in latero-cemento dello spessore di 20 cm essendo l'intero fabbricato disposto su complessivi quattro piani;

Pareti esterne : quelle del piano terra e seminterrato sono rivestite con piastrelle in cotto, mentre quelle del piano primo risultano intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna : costituita da piastrelle in monocottura nel piano terra e seminterrato, mentre nel piano primo è presente il parquet in legno;

Pareti interne : in laterizio intonacato e tinteggiato, parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei servizi igienici e nelle cucine;

Infissi esterni : finestre in legno massello a vetro doppio con persiane in legno douglas, mentre i portoni di ingresso ai rispettivi piano terra e primo, sono costituiti da una struttura del tipo blindata.

Scale : tutti i piani sono collegati tra di loro attraverso una scala interna in muratura;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, contattore trifase unico per tutti i piani con una potenza di 3 KW per ogni piano;

Impianto idrico: del tipo sottotraccia;

Impianto termico : del tipo tradizionale con caldaia a gas. I corpi radianti al piano terra e al piano primo sono del tipo fan-coil, mentre al piano seminterrato sono costituiti da radianti in ghisa.

Nel complesso, l'intero fabbricato, si può ritenere in ottimo stato di conservazione.

Descrizione caratteristiche della zona :

L'immobile oggetto di accertamento è situato alla fine di Via una strada a vicolo chiuso nella località denominata “.....” nella zona semicentrale-residenziale del Comune di Sassari.

I collegamenti con il centro della città, distante non più di 2 km, sono caratterizzati da una viabilità normale, inoltre sono facilmente raggiungibili altre località turistiche costiere della zona come ad esempio Castelsardo che dista circa 28 km a Nord-Est dal sito in oggetto, Alghero e Stintino che distano circa 30 km a Sud-Ovest e Porto Torres situata anch'esso a circa 30 km a Nord-Ovest.

La zona è fornita di servizi (farmacie, supermercati, negozi al dettaglio ecc.) è agevolmente collegata al centro abitato di Sassari con mezzi di trasporto pubblico.

Inoltre è completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie (fognatura, adduzione idrica, linee elettriche e telefoniche, illuminazione pubblica, marciapiedi, parcheggi etc).

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 idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastati; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:*

- *qualora risultano **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale descrizione 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), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

In base alla certificazione catastale dell'..... Febbraio il fabbricato in oggetto, risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari al Fg., mapp., Sub., Categ., classe, rendita catastale €

QUESITO CINQUE – “Descrizione urbanistica”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nel Comune di Sassari vige il P.R.G. non essendo stato adottato il PUC (Piano Urbanistico Comunale). Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile ricade nel Piano di Lottizzazione Ambito Zona

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa - sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, numero 47;

In base alle indagini ed alle ricerche effettuate dal sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, l'immobile che costituisce l'oggetto della stima risulta essere conforme alle disposizioni edilizie per quanto riguarda la CONCESSIONE EDILIZIA N° rilasciata il Luglio a favore della società “.....”. Il CERTIFICATO DI AGIBILITA' non è stato rilasciato, in quanto non è stato mai richiesto dal proprietario. Non sono stati riscontrati abusi edilizi.

QUESITO SETTE – “Divisione in lotti”

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in questo 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 conformazione dello stabile è tale da non consentire una suddivisione in lotti, se non con un completo stravolgimento dei locali e con costi di intervento non remunerativi.

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 numero 1078;*

L’immobile è pignorato interamente e non è divisibile.

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 di pignoramento sia la **nuda proprietà** o l’**usufrutto** deve sempre indicarsi l’età dell’usufruttuario o la durata dell’usufrutto se ha termine. **Dica** se è **libero** o **occupato**, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura*

esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in coppia non autentica);

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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 del 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 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).

Sintesi e scopo della stima

Uno dei fondamentali principi di estimo afferma che il “valore” di un bene economico dipende dallo “scopo” della stima. Ciò significa, in sostanza, che in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi. Lo scopo costituisce, pertanto, l'elemento indispensabile della stima stessa, in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Nel caso in oggetto si tratta di determinare il valore di due terreni e di un fabbricato edificato per uso deposito attrezzi agricoli, con l'obiettivo di determinare l'adeguatezza del loro prezzo di vendita ad altri acquirenti.

Il compito dell'estimatore è quello di stimare, in base a considerazioni generali ed obiettive sui beni il più probabile valore di mercato dei beni stessi.

Lo scopo della presente stima è quello di valutare i beni in oggetto, così come risulta dalla descrizione tecnica effettuata in precedenza ed in base alle specifiche caratteristiche dei beni, al fine di provenire alla determinazione del più probabile valore di mercato in riferimento ad una esecuzione immobiliare conseguente ad un atto di pignoramento immobiliare promosso dalla società “..... con sede in (.....) Zona Industriale attraverso il Tribunale Civile di Sassari.

Valutazione degli immobili e criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, è stato adottato il metodo della stima sintetica comparativa. Con tale criterio si devono opportunamente analizzare tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che intervengono in misura diversa a formare il valore dei beni presi a base per il confronto e quello degli stessi beni immobili oggetto della stima. Alla base della comparazione si devono prendere in considerazione una opportuna serie di parametri che, comuni ad altri beni immobili comparati simili a quelli

oggetto di stima, presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e, nel contempo, consentano di qualificare in misura sufficiente ciascuno dei beni della serie relativamente allo scopo della stima stessa. Si può assumere come parametro tecnico di natura geometrica il metro quadrato, riferito alle superfici coperte lorde, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli qui oggetto di stima; come parametro tecnico si tiene conto anche del metro quadrato commerciale. Si deve tenere conto inoltre dei parametri di natura economica o produttiva con particolare riferimento alle destinazioni d'uso degli immobili (in questo caso si tratta di un fabbricato con annesso un cortile di pertinenza).

Parametri tecnici principali dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio n°, mappale

Dati metrici:

- a) Anno di costruzione dell'unità immobiliare: 1990
- b) Destinazione d'uso: fabbricato ad uso civile abitazione;
- c) Superficie coperta dell'immobile : 104,00 mq;
- d) Superficie dei balconi : 37 mq;
- e) Superficie dell'area cortiliva: 270,00 mq.

In definitiva, dopo aver acquisito opportune informazioni ed effettuato indagini di mercato eseguite presso agenzie immobiliari di riconosciuta serietà professionale e con riferimento a trattative di compravendita effettivamente concluse nel periodo della primavera-estate 2011, in analogia ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, in questo caso ubicato nella particolare zona omogenea situata nella località “.....”, Comune di Sassari, tenuto conto dello stato di fatto in cui si trovano i beni immobili, dello stato di manutenzione del fabbricato, dell'epoca della costruzione e delle sue caratteristiche costruttive, della vicinanza dal mare, della distanza e dei tempi di percorrenza con un'autovettura dalle località di attrazione turistica, e di quanto altro dinanzi descritto, la quotazione media di mercato delle unità immobiliari in oggetto è stata stimata pari al valore di: **2.500,00 €/mq di superficie lorda** per il fabbricato, e di **875,00 €/mq per l'area cortiliva**.

Valutazione dell'unità immobiliare :

Si considera la superficie coperta globale dell'immobile in oggetto (piano primo, piano terra, piano seminterrato e il locale cantina) situato in Via, nella località “.....” del Comune di Sassari:

	Superficie effettiva	=	Superficie commerciale
Superficie piano primo	92,00 mq x 1,00	=	92,00 mq
Superficie piano terra	92,00 mq x 1,00	=	92,00 mq
Superficie piano 1° seminterrato	92,00 mq x 0,80	=	74,00 mq
Superficie piano 2° seminterrato (cantina)	26,00 mq x 0,60	=	16,00 mq
Superficie balconi	37,00 mq x 0,50	=	18,00 mq
Superficie commerciale totale dell'unità immobiliare		=	292,00 mq

Conteggio estimativo:

Superficie commerciale x Quotaz. di mercato/mq = 292,00 mq x 2.500 €/mq = € 730.000,00

Pertanto si ritiene di poter quantificare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della stima in € **730.000,00** (Euro settecentotrentamila/00).

Somma che si ritiene essere il congruo valore dell'immobile in oggetto.

Valutazione dell'area cortiliva:

Si considera la superficie complessiva del lotto:

	Superficie effettiva	=	Superficie commerciale
Superficie complessiva	270,00 mq x 1,00	=	270,00 mq
Superficie commerciale totale dell'unità immobiliare		=	270,00 mq

Conteggio estimativo:

Superficie commerciale x Quotazione di mercato/mq = 270,00 mq x 875,00 €/mq = € 236.250,00

Pertanto si ritiene di poter quantificare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della stima in € **236.250,00** (Euro duecentotrentaseimiladuecentocinquanta/00).

Somma che si ritiene essere il congruo valore dell'immobile in oggetto.

In conclusione, in seguito alla valutazione degli immobili effettuata singolarmente per quanto riguarda le due unità immobiliari in questione, si può ritenere che il valore di mercato globale dell'intero immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, possa essere quantificato dalla somma dei valori delle singole unità immobiliari che lo costituiscono: quindi il valore globale è dato da: € 730.000,00 + € 236.250,00 = € 966.250,00.

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Sassari in una copia in carta semplice, mentre altre due copie sono state inviate rispettivamente al creditore procedente ed al debitore.

Con quanto sopra il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per fornire i chiarimenti che saranno ritenuti eventualmente necessari.

....., lì 09 Luglio 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Ing. Pasqualino Palmas)

Alla presente relazione sono allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Copia della concessione edilizia;
- 3) Planimetria catastale dell'immobile;
- 4) Misura ipotecaria aggiornata dei beni.