

STUDIO TECNICO *Geometra STEFANO SOLINAS*  
Via Nizza n. 3 Sassari : Tel 079/371084 ; 335/6610578  
e-mail:stefanosolin@fiscali.it

G.I. Dr. Maria Grixoni

R.E. n. 61/07

N 137/08 CTU

TRIBUNALE DI SASSARI

CAUSA CIVILE PROMOSSA DA:

Italfondionario Spa

Avv. G. Feniello

Contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Immobili ubicati in Comune di Sassari, località Baddimanna



INCARICO UDIENZA DEL 19/12/2007  
SOPRALLUOGO: 22/01/2008 ore 15.30  
CONSEGNA 90 giorni  
RINVIO UDIENZA AL 20/05/2008

20-21 vendita  
22 DA VENDERE  
del 18/01/23

TRIBUNALE DI SASSARI : SEZIONE CIVILE

*Esecuzione Immobiliare n° 61/07*

Ital fondiario Spa

Avv. G. Feriello

Contro

.....  
.....  
Il sottoscritto Geom. Stefano Solinas iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2292 d'ordine e a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Sassari, Sez. Civile, con studio in Sassari, Via Nizza n. 3, è comparso nell'udienza del 19/12/2007 dinanzi al Giudice Dr. Maria Grixoni che in detta udienza affidava i seguenti quesiti:

**Quesito 1- identificazione del bene**

Risultano già in atti i seguenti documenti:

- certificato notarile ai sensi dell'art. 567 2° comma C.P.C. Legge 3 agosto 1998 n. 302, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, nel periodo compreso tra il 11/04/1987 e tutto il 5/11/2007.
- Si è provveduto ad effettuare visura presso la conservatoria RR.II. di Sassari dal 6/11/2007 ad oggi, ovvero al 08/04/2008.

**Osservazioni:**

La documentazione risulta completa.

Sono state acquisite ed allegate alla presente, le planimetrie catastali e le visure catastali di ciascun bene.

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.**

TRIBUNALE DI SASSARI : SEZIONE CIVILE

*Esecuzione Immobiliare n° 61/07*

---

Ital fondiario Spa

Avv. G. Feniello

Contro

\*\*\*\*\*  
[REDACTED]  
\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Stefano Solinas iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2292 d'ordine e a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Sassari, Sez. Civile, con studio in Sassari, Via Nizza n. 3, è comparso nell'udienza del 19/12/2007 dinanzi al Giudice Dr. Maria Grixoni che in detta udienza affidava i seguenti quesiti:

**Quesito 1- Identificazione del bene**

Risultano già in atti i seguenti documenti:

- certificato notarile ai sensi dell'art. 567 2° comma C.P.C. Legge 3 agosto 1998 n. 302, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, nel periodo compreso tra il 11/04/1987 e tutto il 5/11/2007.
- Si è provveduto ad effettuare visura presso la conservatoria RR.II. di Sassari dal 6/11/2007 ad oggi, ovvero al 08/04/2008.

**Osservazioni:**

La documentazione risulta completa.

Sono state acquisite ed allegate alla presente, le planimetrie catastali e le visure catastali di ciascun bene.

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.**

## TRASCRIZIONI

- **Sequestro conservativo** del 20/08/1997 rep. 1603/97 a favore della società [REDACTED] sede Sassari;
- **Pignoramento immobiliare** emesso in data 27/02/2007 U.G. Tribunale di Sassari, rep. N. 117/2007 a favore dell'Intesa San Paolo Spa.
- **Pignoramento immobiliare** emesso in data 13/03/2007 U.G. Tribunale di Sassari, rep. n. 150/2007 a favore della Società [REDACTED]  
[REDACTED]
- **Vincolo di destinazione** del 18/08/1994 Rep. n. 113.204 autenticato nelle firme Dr. G. Maniga, notaio in Sassari.
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** del 08/11/1995 Rep. n. 124.852 autenticato nelle firme Dr. L. Maniga, notaio in Sassari.
- **Vincolo di destinazione** del 31/10/1997, Rep. n. 141.970 autenticato nelle firme Dr. G. Maniga, notaio in Sassari.

## ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** quota di L. 250.000.000 iscritta presso la RR.II. di Sassari in data 5/05/1995 casella n. 5708 art. n. 875;
- **Ipoteca volontaria** quota di L. 500.000.000 iscritta presso la RR.II. di Sassari in data 5/05/1995 casella n. 5708 art. n. 875;
- **Ipoteca volontaria** quota di L. 375.000.000 iscritta presso la RR.II. di Sassari in data 5/05/1995 casella n. 5708 art. n. 875;

### Quesito 2 - descrizione del bene:

**Premessa:** il sottoscritto ha effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 22 gennaio 2007 alle ore 15.30.

Gli immobili in oggetto sono costituiti da n. 3 (tre) villette a schiera, ubi-

cate in Comune di Sassari regione Baddimanna. La zona è periferica, le prime infrastrutture e servizi quali, attività commerciali, artigianali, negozi, scuole uffici, ecc, distano circa mt 400 dal luogo di perizia, situate nelle vicine vie Baldedda e Mores.

Attualmente devono essere completate le opere di urbanizzazione, sono difatti evidenti dei collegamenti idrici per l'adduzione dell'acqua con tubazioni provvisorie non interrate. Le strade non sono asfaltate, pavimentazione dei marciapiedi da realizzare, tratti di tubazione delle linee elettriche anch'esse non interrate, sistema fognario esistente.

Non sussiste condominio in quanto trattasi di unità abitative indipendenti, prive di parti comuni.

Le tre unità immobiliari sono contraddistinte con l'interno n. 20 – n. 21 e n. 22.

**Alloggio interno n. 20 – NCEU: Foglio 72 m.le 1377 sub. 11 e sub. 12;**

Villetta a schiera articolata su piano T-1-2 e S1.

- piano Terra; composto da sala, cucina, due verande fronte e retro, oltre a due cortiletti;
- piano 1°; composto da tre camere, bagno, ripostiglio e balcone;
- piano 2; vano unico "soffitta";
- piano S1; cantina e lavanderia;
- piano S1; autorimessa.

Struttura portante mista; cemento armato, blocchi in cls cementizio e laterizio, solai piani in latero-cemento, tetto a due falde con abbaino e sovrastante manto di tegole in laterizio.

Al momento del sopralluogo tutti gli ambienti si trovavano allo stato di rustico, con le pareti realizzate in mattoni forati intonacate al civile, tubazioni impianti idrici in rame sanitario (non complete) e scarichi in geberit, impianto

elettrico assente sono state posizionate solo le scatole porta frutti e le tubazioni entro-traccia, contro-telai in legno per le porte interne, infissi in legno con persiane ma senza i vetri, portoncino di ingresso in legno. Tutti gli impianti risultano incompleti e da ultimare. Tinteggiatura esterna.

Nel piano primo, in prossimità delle due camere sono evidenti delle lesioni strutturali che ho ritenuto documentare mediante fotografie (vedi elaborato fotografico).

Dati di consistenza utilizzando le superfici lorde, tabella a;

Piano	Destinazione	mq		coeff		Superficie
T	abitazione	52	x	1,00	mqe	52,00
T	verande n. 2 (fronte e retro)	10	x	0,40	mqe	4,00
1	abitazione	56	x	1,00	mqe	56,00
1	balcone	5	x	0,20	mqe	1,00
T	cortili (fronte e retro)	40	x	0,10	mqe	4,00
2	soffitta	56	x	0,50	mqe	28,00
S1	cantina, lav.	12	x	0,50	mqe	6,00
S1	autorimessa	34	x	0,60	mqe	20,40
<b>CONSISTENZA TOTALE</b>					<b>mqe</b>	<b>171,40</b>

L'immobile confina a sinistra con la villetta identificata con l'interno n. 19, a destra con villetta interno n. 21 e con strada di nuova lottizzazione.

**Alloggio interno n. 21 – NCEU: Foglio 72 m.le 1377 sub. 13 e sub. 14;**

Villetta a schiera articolata su piano T-1-2 e S1.

- piano Terra; composto da sala, w.c., veranda e due cortiletti;
- piano 1°; composto da tre camere, bagno, disimpegno e terrazzo;
- piano 2; vano unico "soffitta";
- piano S1; autorimessa e lavanderia.

Struttura portante mista; cemento armato, blocchi in cls cementizio e laterizio, solai piani in latero-cemento, tetto a due falde con abbaino e sovrastante manto di tegole in laterizio.

Al momento del sopralluogo tutti gli ambienti si trovavano allo stato di rustico, con le pareti realizzate in mattoni forati intonacate al civile, tubazioni

impianti idrici in rame sanitario (non complete) e scarichi in geberit, impianto elettrico assente sono state posizionate solo le scatole porta frutti e le tubazioni entro-traccia, contro-telai in legno per le porte interne, infissi in legno con persiane ma senza i vetri, portoncino di ingresso in legno. Tutti gli impianti risultano incompleti e da ultimare. Tinteggiatura esterna.

Presenza di infiltrazioni causate dal terrazzo soprastante non impermeabilizzato.

Dati di consistenza utilizzando le superfici lorde, tabella a;

Piano	Destinazione	mq		coeff		Superficie
T	abitazione	43,8	x	1,00	mqe	43,80
T	veranda	11,5	x	0,40	mqe	4,60
1	abitazione	55	x	1,00	mqe	55,00
1	veranda (balcone)	10	x	0,25	mqe	2,50
T	cortili n. 2 (fronte e retro)	40	x	0,10	mqe	4,00
2	soffitta	42	x	0,50	mqe	21,00
S1	autorimessa	42	x	0,60	mqe	25,20
<b>CONSISTENZA TOTALE</b>					<b>mqe</b>	<b>156,10</b>

L'immobile confina a sinistra con la villetta identificata con l'interno n. 20, a destra con villetta interno n. 22 e con strada di nuova lottizzazione.

**Alloggio interno n. 22 – NCEU: Foglio 72 m.le 1377 sub. 15 e sub. 16;**

Villetta a schiera articolata su piano T-1-2 oltre a S1 e S2.

- piano Terra; composto da sala, w.c., veranda e due cortiletti;
- piano 1°; composto da tre camere, bagno, disimpegno e terrazzo;
- piano 2; "soffitta" divisa in due vani più disimpegno e bagno;
- piano S1; autorimessa con zona cottura e lavanderia.
- Piano S2; cantina.

Struttura portante mista; cemento armato, blocchi in cls cementizio e laterizio, solai piani in latero-cemento, tetto a due falde con abbaino e sovrastante manto di tegole in laterizio.

Al momento del sopralluogo l'immobile era dotato delle seguenti finiture

e impianti:

Piano terra, abitazione; allo stato di rustico, tramezzature interne, tubazioni principali di adduzione e scarico acqua, intonaco al civile, infissi in legno (finestre) con persiane del pari in legno. Scala interna realizzata in muratura e rivestita da lastre di granito.

Piano 1°, abitazione; tramezzature interne, intonaci al civile, tinteggiatura, pavimenti in grès, bagno al rustico, impianto idrico ed elettrico (privo di frutti), finestre in legno con persiane.

Piano 2° (soffitta); tramezzature interne, intonaci al civile, tinteggiatura, pavimenti in grès, bagno privo di sanitari rivestito con piastrelle in ceramica, impianto idrico ed elettrico (completo di frutti), finestre in legno con persiane.

Piano S1, garage e cantina; tramezzature interne, intonaci al civile, tinteggiatura, pavimenti in grès ceramico, angolo cottura rivestito con piastrelle in ceramica, impianto idrico ed elettrico (completo di frutti), finestre in legno con persiane, porta interna in legno.

Piano S2, cantina; intonaci al civile, tinteggiatura, pavimenti in grès, angolo lavanderia rivestito con piastrelle in ceramica, impianto idrico ed elettrico (realizzato fuori traccia).

Esternamente il fabbricato si presenta recintato con muratura in blocchetti di cls cementizio.

Dati di consistenza utilizzando le superfici lorde, tabella a;

Piano	Destinazione	mq		coeff		Superficie
T	abitazione	63,50	x	1,00	mqe	63,50
T	verande n. 2	11,30	x	0,40	mqe	4,52
1	abitazione	65,95	x	1,00	mqe	65,95
1	balconi n. 2	9,00	x	0,25	mqe	2,25
T	cortili (fronte e retro)	40,00	x	0,10	mqe	4,00
2	soffitta	58,55	x	0,50	mqe	29,28
S1	autorimessa e cantinola	64,50	x	0,60	mqe	38,70
S2	cantina	64,50	x	0,50	mqe	32,25
<b>CONSISTENZA TOTALE</b>					<b>mqe</b>	<b>240,45</b>

L'immobile confina a sinistra con la villetta identificata con l'interno n. 21, a destra con villetta interno n. 23 e con strada di nuova lottizzazione.

**Quesito 3: comparazione tra i dati attuali e pignoramento:**

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

**Quesito 4: Accatastamento:**

Le unità sono censite nel NCEU del Comune di Sassari come segue;

***Alloggio interno n. 20 al;***

foglio 72 m.le 1377 sub. 11 ZC 2 Cat. A/3 Classe 2 vani 5,5 Rendita € 426,08 e al foglio 72 m.le 1377 sub. 12 ZC 2 Cat. C/6 Classe 3 Cons. 27 mq Sup. Cat. 33 mq Rendita € 163,15;

***Alloggio interno n. 21 al;***

foglio 72 m.le 1377 sub. 13 ZC 2 Cat. A/3 Classe 2 vani 5,5 Rendita € 426,08 e al foglio 72 m.le 1377 sub. 14 ZC 2 Cat. C/6 Classe 3 Cons. 29 mq Sup. Cat. 35 mq Rendita € 175,23;

***Alloggio interno n. 22 al;***

foglio 72 m.le 1377 sub. 15 ZC 2 Cat. A/3 Classe 2 vani 5,5 Rendita € 426,08 e al foglio 72 m.le 1377 sub. 16 ZC 2 Cat. C/6 Classe 3 Cons. 60 mq Sup. Cat. 52 mq Rendita € 362,55;

In fase di sopralluogo presso l'alloggio n. 22, sopra identificato, si è rilevata una lieve difformità tra la situazione reale dei luoghi e la corrispondenza planimetrica catastale, consistente in:

- piano terra; diverso posizionamento della scala esterna e fioriera (vedi planimetria allegata).
- piano secondo (soffitta); tramezzature interne e maggiore superficie realiz-

zata (circa mq 3,00) non indicate in planimetria.

Qualora si ritenesse opportuno aggiornare la planimetria catastale con variazione DOCFA, il CTU rimane a disposizione per suddetto incarico.

**Quesito 5: destinazione urbanistica (utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale):**

Strumento urbanistico vigente PRG. Immobili ricadenti in ambito 20 sottozona C6 del PRG.

**Quesito 6: conformità alla normativa- sanabilità:**

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare presso l'ufficio tecnico del comune di Sassari, in data 25/01/2008, la richiesta (accesso agli atti) per il rilascio di copia semplice della/e Concessione/i Edilizie e grafici.

In data 22/02/2008 ricevevo dal predetto ufficio "SUAP", comunicazione che a causa dell'incendio avvenuto nell'archivio edilizio nel mese di Aprile anno 2005 e a tutt'oggi in fase di risanamento, non era stato possibile recuperare il fascicolo, (si allega copia della comunicazione).

**Quesito 7: divisione in lotti:**

La vendita dovrà essere fatta in n. 3 lotti, ciascuno per ogni singola villetta, in quanto non divisibili.

**LOTTE DI VENDITA:**

**Lotto A:** alloggio interno n. 20 - villetta in località Baddimanna composta; al piano T-1 da quattro vani più cucina e bagno oltre ad area cortilizia. Al piano S1 da autorimessa e cantinola, al piano 2 da soffitta.

**Lotto B:** alloggio interno n. 21 - villetta in località Baddimanna composta; al piano T-1 da quattro vani e bagno oltre ad area cortilizia. Al piano S1 da autorimessa, al piano 2 da soffitta.

**Lotto C:** alloggio interno n. 22 - villetta in località Baddimanna composta; al

piano T-1 da tre vani più cucina e doppi servizi, oltre ad area cortilizia. Al piano S1 da autorimessa e cantina, al piano S2 da cantina e al piano 2 da soffitta.

**Quesito 8: divisibilità in natura:**

Le unità immobiliari pignorate per l'intero della proprietà superficiaria, non sono divisibili per l'attuale struttura e conformazione interna. Una eventuale divisione comporterebbe maggiore aggravio di spesa nonché una ulteriore diminuzione di valore.

**Quesito 9: stato del bene:**

Le villette contraddistinte con il n. 20 e 21 al momento del sopralluogo risultano libere. La villetta contraddistinta con il n. 22 era occupata dal Sig. [REDACTED] in qualità di assegnatario di alloggio dalla società cooperativa edilizia [REDACTED].

Sulle unità in oggetto risulta il diritto di superficie di cui alla Legge n. 167/62 a favore della [REDACTED] previo atto stipulato con il Comune di Sassari.

**Quesito 10: regime vincolistico:**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

**Quesito 11: determinazione del valore:**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere nella valutazione degli immobili, al metodo di stima sintetico-comparativa, riferendosi ai prezzi unitari di mercato (calcolati sul metro quadro di superficie coperta per l'appartamento) e alle contrattazioni dettate dal libero mercato immobiliare del luogo.

Il suddetto metodo è da ritenersi dal sottoscritto il più idoneo, in quanto riferito a compravendite certe nello stesso periodo a quelle della presente stima, ciò ha permesso di avere reali dati su cui basare l'effettivo valore di mercato, non prendendo in considerazione prezzi in eccesso o in ribasso ma atte-

nendosi ai prezzi medi delle trattative.

**- Stima fabbricato:**

Previa comparazione con fabbricati simili a quello oggetto del pignoramento, considerato lo stato conservativo (scarso), la vetustà (circa anni quindici), la posizione periferica, in cui è inserito, premesso ciò, il prezzo si fissa in;

- Lotto A: alloggio interno n. 20 pari a €/mq 900,00;
- Lotto B: alloggio interno n. 21 pari a €/mq 900,00;
- Lotto C: alloggio interno n. 22 pari a €/mq 1.100,00

Moltiplicando i rispettivi metri quadri (lordi per il fabbricato) per i suddetti prezzi, si ottengono i seguenti valori:

**Determinazione valore di mercato complessivo:**

Descrizione	mq		Prezzo €/mq	VALORE
Lotto A: alloggio int. n. 20	171,40	x	€ 900,00	€ 154.260,00
Lotto B: alloggio int. n. 21	156,10	x	€ 900,00	€ 140.490,00
Lotto C: alloggio int. n. 22	240,45	x	€ 1.100,00	€ 264.495,00
<b>TOTALE STIMA</b>				<b>€ 559.245,00</b>

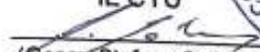
**VALORE FINALE DI STIMA**

- **Lotto A: alloggio int. n. 20 = Prezzo base pari a € 154.260,00;**
- **Lotto B: alloggio int. n. 21 = Prezzo base pari a € 140.490,00;**
- **Lotto C: alloggio int. n. 22 = Prezzo base pari a € 264.495,00;**

Il sottoscritto attesta di avere adempiuto fedelmente all'incarico affidatogli e che quanto sopra riportato risponde a verità, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

**Allegati:**

Servizio fotografico;  
Visure Catastali;  
Visure conservatoria RR.II  
Planimetrie Catastali;  
N° 2 CD ROM.

IL CTU  
  
(Geom. Stefano Solinas)



**VERBALE:**

L'anno 2008 (duemilaotto) addì 15 del mese di Aprile, dinanzi al Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari, è personalmente comparso il Geom. Stefano Solinas, il quale dichiara di voler depositare come in effetti fa', col presente atto, la CTU relativa alla Esecuzione Immobiliare RE n. 61/07 e relativi allegati. Il Geometra Stefano Solinas dichiara di confermare il tutto in ogni sua parte. Del che è verbale.  
Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL PERITO