

Vol 20 5.08

N/127/08 CTU

STUDIO TECNICO
Geom. Giovanni Battista Pinna
P.zza Col.Serra nc.12/a
07100 Sassari

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°60\2007 promossa da:

- Italfondario spa

c o n t r o

- 

C.I. dott.ssa Grixsoni

IL CTU
Geom. Giovanni Batt. Pinna

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

- Esecuzione Immobiliare n°60/2007 ; Promossa da:

- Italfondario spa

c o n t r o

- 

Nell'udienza del 19 dicembre 2007 il **Sig. G.I. dott. Maria Gixsoni** avuta la presenza del sottoscritto **c.t.u. Pinna Giovanni Battista**, geometra, libero professionista con studio in Sassari gli ha affidato l'incarico meglio formulato negli undici quesiti descritti nell'apposito verbale e riepilogati come in appresso:

- 1)Identificazione del bene;
- 2)Descrizione del bene;
- 3)Comparazione tra i dati attuali ed il pignoramento;
- 4)Accatastamento;
- 5)Descrizione urbanistica di piano;
- 6)Conformità alla normativa "sanabilità";
- 7)Divisione in lotti;
- 8)Disponibilità in natura;
- 9)Stato del bene;
- 10)Regime vincolistico;
- 11)Determinazione del valore;

Il sottoscritto **c.t.u.** in data 28 gennaio 2008 a mezzo di lettera a/r avvisava gli esecutati che il

giorno 11\febbraio 2008 ore 16 si sarebbe recato sui luoghi per gli accertamenti di rito.

Gli avvisi a mezzo di a/r venivano ritirati solamente in data 18/2/2008 pertanto lo scrivente alla data di preavviso benché recatosi sui luoghi non trovava alcuno che gli consentisse l'accesso.

Dopo vari tentativi anche ad ore tarde lo stesso è riuscito ad individuare e contattare gli esecutati quindi a fissare la data di accesso per il giorno 25 febbraio 2008 alle ore 11 sui luoghi.

Come prefissato alla data sopra indicata lo scrivente ha effettuato sopralluogo per accedere agli immobili oggetto di accertamento; presenti sull'immobile posto in via Bachelet presso la

[redacted] i sigg. [redacted]

[redacted] la sig.ra [redacted]

[redacted] coniugi in regime di comunione legale.

1) Identificazione dei beni pignorati :

Gli immobili oggetto di esecuzione forzata, in base al decreto di pignoramento n°116\2007 del 11 aprile 2007 nell'interesse di Italfondario S.p.a. nella qualità di procuratore di Intesa San Paolo sono i seguenti:

-a) quota di 1\2 della piena proprietà superficiaria a [redacted] nato a [redacted] dell'alloggio contraddistinto con l'interno 23 al

NCEU foglio 72 zona censuaria 2 cat. A3 classe 2° vani 5,5; mapp.le 1377 sub. 17 piano T-1-2; mapp.le 1377 sub. 18 piano 1S, zona censuaria 2 cat. C6 classe 3 mq 31 catastali.

-b) quota di 1\2 della piena proprietà superficiaria a [redacted] nata [redacted] dell'alloggio contraddistinto con l'interno 23 al NCEU foglio 72 zona censuaria 2 cat. A3 classe 2° vani 5,5; mapp.le 1377 sub. 17 piani 2S-T-1-2; e mapp.le 1377 sub. 18 piano 1S, zona censuaria 2 cat. C6 classe 3 mq 31 catastali.

-Identificazione dei beni esecutati:

La piena proprietà superficiaria intestata come da rogito notarile Maniga di assegnazione a [redacted]

[redacted] ciascuno per la quota di 1\2 dell'alloggio contraddistinto con l'interno 23 al NCEU del Comune di Sassari foglio 72 zona censuaria 2 cat. A3 classe 2° vani 5,5;- mapp.le 1377 sub. 17 piani 2S-T-1-2; mapp.le 1377 sub. 18 al piano 1S, zona censuaria 2 cat. C6 classe 3 mq 31. Detti immobili risultano intestati presso l'Agenzia del Territorio sezione NCEU alla soc. [redacted] con sede in [redacted] per la proprietà superficiaria; ed al Comune di Sassari come proprietario per l'area.

-2)Descrizione dei beni pignorati;

Gli immobili pignorati sono identificati nel Comune di Sassari precisamente nella Via Bachelet quartiere di Baddimanna, essi sono parte integrante della cooperativa edilizia meglio denominata come [REDACTED] l'immobile è identificato come interno 23 del complesso medesimo. Trattasi di un complesso di case a schiera costruite su apposita area oggetto di lottizzazione insistente sui mapp.li originari 295 e 983 del foglio 72 fabbricato con pertinenze che sono stati trasferiti al NCEU ed identificati con la particella mapp.le 1377. Gli stessi sono stati costruiti dalla [REDACTED] con concessione C\94\580. Dopo apposita richiesta di accesso agli atti si è accertato che l'ufficio di riferimento del Comune di Sassari all'attualità non è in grado di reperire la pratica; vedi lettera di risposta alla richiesta del 07\03\2008 del sottoscritto.

Detti immobili sono costituiti rispettivamente da: un appartamento di civile abitazione costituito da un piano terra, un piano primo, un piano secondo, con annessi piani 1S e 2S; gli stessi sono identificati al NCEU foglio 72, mapp.le 1377 sub.17 e sub.18;

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:
-la struttura portante è in blocchi cementiti unigranulari dello spessore medio di cm 30, con

travi e pilastri in c.a. i solai in laterocemento, le tramezzature e tamponature in forame di laterizio, la copertura è costituita da tetto a due falde inclinate con colmo centrale. L'appartamento oggetto di accertamento è posto al piano terra primo e secondo con annessi piano 1S e 2S dello stabile identificato con l'interno 23, della lottizzazione in loc. Baddimanna alta, l'ingresso allo stesso è dal cancelletto metallico posto fronte strada oggi via Bachelet del primo corpo posto a dx per chi accede alla medesima via chiusa. La zona "nobile" abitabile è identificata ai piani terra e primo, internamente è costituito da: - due letto, un pranzo soggiorno, una cucina con bagno e doppio servizio; la superficie lorda è di mq 57 circa per piano, quella utile di mq 45, presente inoltre un tratto di cortile al piano terra della superficie di mq 42 circa e al piano primo un terrazzo della superficie di mq 6,00. Il piano secondo, risulta avere una superficie lorda di mq 57 e una superficie netta di mq45;lo stesso è destinato a soffitta l'altezza max al colmo è di mt 1,80,e mt 0,50 alla gronda.

Il piano 1S è identificato con la particella mapp,le 1377 sub.18, lo stesso, risulta avere la medesima superficie già citata per gli altri piani, questo risulta avere accesso da una rampa carraia

con forte pendenza, la stessa diparte dalla medesima via pubblica, l'altezza utile interna all'intradosso del solaio è di mt 2.50. La destinazione d'uso è quella di taverna con annessa cantina. La stessa è collegata al sub.17 a mezzo della scala interna meglio identificata nelle apposite planimetrie allegate.

Ulteriore accessorio, annesso a codesta unità è il piano cantina 2S totalmente interrato, avente come destinazione quella esclusiva di sgombero, la superficie lorda di codesto piano è di mq 54, quella utile di mq 40 circa. Perimetralmente all'edificio è un cavedio ispezionabile appositamente aereato ed illuminato; Presente su parte di questo un locale di alloggiamento per gruppo autoclave e cisterna.

Il grado di finitura è medio-economico; i pavimenti ed i rivestimenti, sono in monocottura, gli intonaci fratazzato a civile, gli impianti elettrico, idrico sono sotto traccia e funzionanti, gli infissi interni ed esterni in legno massello, quelli esterni sono dotati di persiane ad ante anch'esse in legno; l'ingresso è costituito da un portoncino blindato. Il tratto di cortile retrostante la facciata principale, risulta in parte perimetrato da pali e rete metallica.

Circa gli impianti presenti si precisa che in taluni punti questi mancano di completamento e finiture vedi scatole e quadri.

Sono stati riscontrati, presenti inoltre due motori di pompa di calore caldo freddo con motori esterni. Presente boiler per la produzione di acqua calda;

-3)Comparazione tra i dati attuali ed il pignoramento;

-Dalle visure catastali è emerso che nella planimetria identifica con il sub. 17 del mapp.le 1377 nel censimento, non veniva identificato il piano 2S; lo stesso è stato accertato esistente dallo scrivente alla data attuale; nel certificato notarile viene citato un piano totalmente interrato, uno seminterrato con i soprastanti piani T-1-2;

Nell'elaborato planimetrico risalente alla data di costruzione 1996 lo stesso piano 2S veniva identificato come ingombro;

Dalle visure ipotecarie si è accertato che esistono due pignoramenti il n°116\2007, trascritto in data 11\4\2007 a favore di Intesa San Paolo S.p.a.; è quello n°150\2007 a favore della soc. [REDACTED]

[REDACTED] trascritto in data 31 maggio 2007; gli stessi interessano l'immobile esecutato;

-4)Accatastamento: Verificando il sottoscritto le misure in sito, ha accertato che le planimetrie UTE

per quanto riguarda il sub.18, sono veritiere e rappresentano con buona approssimazione l'immobile esecutato; l'unica inesattezza riscontrata ed aggiornata è stata la carenza di accatastamento per il piano cantina 2S parte integrante del sub.17.

5)Descrizione urbanistica di piano;

Attualmente gli immobili identificati nella lottizzazione [REDACTED] oggi via Bachelet, insistono in sottozona "C" di completamento del vigente PRG.

Non è prevista alcuna volumetria in ampliamento.

6)Conformità alla normativa "sanabilità";

Delle unità in accertamento non è stato possibile accertarne la regolarità edilizia perché la pratica presso gli uffici di riferimento risulta smarrita vedi lettera di risposta alla richiesta dello scrivente.

7)Divisione in lotti;

Gli immobili pignorati sono proponibili all'asta in un **unico lotto di vendita** :

Unico LOTTO - Appartamento di civile abitazione costituito da un piano 1S-2S-T-1-2, parte integrante della lottizzazione Ingedil interno 23 della via Bachelet a Baddimanna nord. a Sassari, composto da due letto, soggiorno, cucina, bagno, wc soffitta, cantina, e autorimessa con terrazzi e

cortile di pertinenza; al NCEU foglio 72, mapp.le
1377 sub. 17 e sub. 18.

8)Disponibilità in natura;

Gli immobili risultano pignorati nelle seguenti
quote: per 1\2 a [REDACTED]

[REDACTED] per 1\2 [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in comunione dei
beni.

9)Stato del bene;

I beni pignorati sono posseduti ed in uso alla
famiglia degli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

10)Regime vincolistico;

Dalle visure ipotecarie e dal certificato notarile
storico emerge che l'immobile è soggetto a
pignoramento come da apposito verbale del 11\4\2007
e del 31 maggio 2007; Esiste un atto di vincolo di
destinazione a favore del Comune di Sassari ed un
atto unilaterale di obbligo edilizio; oltre
all'ipoteca volontaria a garanzia della quota di
mutuo per £200.000.000.-

Non esistono vincoli od oneri di natura
condominiale e/o l'esistenza di fondi patrimoniali.

11)Determinazione del valore

- C r i t e r i d i S t i m a :

Dopo aver valutato accuratamente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche della porzione di fabbricato oggetto di compravendita lo scrivente procederà alla stima tenendo conto della valutazione di edifici edificati a nuovo similari alla zona in oggetto(periferici); codesta stima sarà poi integrata e mediata con un altro criterio fondamentale dell'estimo quello della capitalizzazione della rendita presunta.

- **S T I M A ; per la vendita in un unico lotto di vendita:**

- unico Lotto di vendita:

- appartamento posto in Sassari loc. Baddimanna oggi via Bachelet alloggio 23 costituito da un piano Terra, primo e secondo con annessi piani 1S e 2S al NCEU foglio 72, mapp.le 1377 sub.17 e sub.18; vedi planimetrie allegate alla presente, **proprietà in esecuzione 1\1 (1\2 per [redacted] e 1\2 per [redacted]**

In base al costo medio di costruzione a nuovo:

- mq lordi piani terra e primo mq 57 x 2 (114) x € 1800/mq = € 205.200,00 (valore a nuovo); comprensivo dei terrazzi esterni descritti e il cortile di pertinenza. Considerato lo stato attuale verrà decurtato un quod. per vetustà valutato nel 10%.

€ 205.200,00 x 0,90 = € 184.680 (valore attuale).

In base alla capitalizzazione del reddito lordo ritraibile; - mq 45x2(90)utili x € 6/mq = € 540,00 mese circa, x 12 = € 6.480,00 (fitto annuo lordo); Capitalizzato quest'ultimo al saggio commerciale del 3,2% si definisce il valore base d'asta in € 202.500;

Mediati i due valori calcolati con i diversi criteri estimativi si determina il valore dell'intero per base d'asta in cifra tonda **€.193.590,00; diconsi centoonovantatre590.**

- Locali accessori meglio identificati ai piani 1S, 2S e piano soffitta;

In base al costo medio di costruzione a nuovo:

- mq lordi piani seminterrato ed interrato 3(57) x € 800\mq = € 136.800,0 (valore a nuovo). Considerato lo stato attuale verrà decurtato un quod. per vetustà valutato nel 10%.

€ 136.800,00 x 0,90 = € 123.120 (valore attuale).

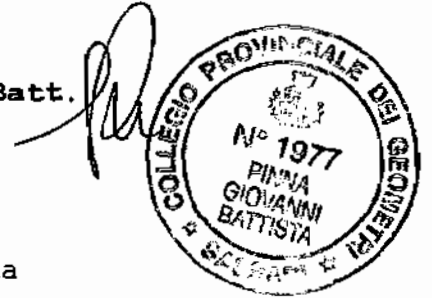
In base alla capitalizzazione del reddito lordo ritraibile; - mq 3(45)utili x € 3\mq = € 4050,00 mese circa, x 12 = € 4860,00 (fitto annuo lordo); Capitalizzato quest'ultimo al saggio commerciale del 3,2% si definisce il valore base d'asta in € 151.875;

Mediati i due valori calcolati con i diversi criteri estimativi si determina il valore dell'intero per base d'asta in cifra tonda

€.137.500,00; diconsi centotrentasette500\00

Scanno valore stimato per unico lotto di vendita
costituito da un piano Terra, primo e secondo con
annessi piani 1S e 2S al NCEU foglio 72, mapp.le
1377 sub.17 e sub.18; € 331.000. diconsi
trecentotrentunmila\00.

IL CTU geom. Pinna Giovanni Batt.



Allegati :

- Copie visure e planimetrie rilasciate previa richiesta dall'Agenzia del Territorio;
- Richiesta di accesso agli atti e risposta d'ufficio.
- Documentazione fotografica;
- Visure ipotecarie aggiornate;
- Ricevuta avvenuta docfa di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio
- CD;
- Fascicolo acquisito in visione nell'udienza di incarico;

IL CTU

geom. Pinna Giovanni Batt.

