

STUDIO TECNICO
Dott.ssa Luisa Merella
Via Giuseppe Manno 27- 07100 – Sassari
Tel.: 368-7141212
Mail: merella.luisa@hotmail.it - luisa.merella@geopec.it



TRIBUNALE DI SASSARI

Procedimento: 31/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco De Giorgi

Promossa da: [redacted] con sede legale in [redacted]
V. [redacted] num. 8, 24122, e per essa il procuratore dott. [redacted]
rappresentata e difesa dall'avv. dott.ssa [redacted] e domiciliata presso
lo studio dell'avv. [redacted]

Contro: M [redacted]

CTU: Dott.ssa Luisa Merella



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Dott.ssa Merella Luisa, iscritta all'albo del collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari al n°1470, con studio in Sassari, in via Manno num. 27, in data 10 giugno 2021 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" (cfr. allegato 1).

PREMESSA

Dall'esame degli atti in causa si evince che oggetto della vertenza è l'esecuzione immobiliare num.

31/2021 promosso da [REDACTED] in sede legale in P. [REDACTED]

[REDACTED] e per essa il procuratore dott. [REDACTED],

rappresentata e difesa dall'avv. dott.ssa [REDACTED] e domiciliata presso lo studio

dell'avv. [REDACTED]

An [REDACTED]

re [REDACTED].

A pignoramento immobiliare risulta sottoposto il seguente bene immobiliare, come descritto nell'atto

di pignoramento immobiliare regolarmente notificato in data 23/02/2021, e munito di Formula

Esecutiva e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 02/04/2021 al num. 4924 di Registro Generale e al num.

3701 di Registro Particolare, a favore della [REDACTED] de

legale in [REDACTED], contro i [REDACTED]

[REDACTED]



residenti in [REDACTED]

Stima del lotto ed esattamente:

Immobile residenziale sito in Sassari, via Florinas num, 2 (ora 2b), insistente su Sezione Urbana in Catasto al foglio 72, Part. 631, Sub 12, Cat. A/4, Classe 2, Vani 6, Piano 1, Sup. Cat. 154 mq, Rendita 340,86 Euro.

Ci sono state delle problematiche, sia di tipo personale che di tipo burocratico (richiesta di ulteriore documentazione all'Uff. Tecnico del Comune di Sassari) che hanno comportato dei ritardi dell'attività e uno spostamento dei termini primitivi per il deposito.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Presa cognizione degli atti di causa mediante lo studio dei fascicoli di parte, decisi di iniziare le prime operazioni peritali in data 15 dicembre 2021 per la visione dell'immobile sito in Sassari in via Florinas num. 2 (ora 2b) di proprietà dei sig.ri Marceddu Antonello e Deiana Donatella al fine di dare valutazione allo stesso.

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 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'articolo 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".

Risposta al "QUESITO UNO":

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Sassari, via Florinas al civico 2 (ora 2b), al piano primo. Gli atti che hanno completato la documentazione dell'immobile interessato nell'atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato in data 23/02/2021, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 02/04/2021 al num. 4924 di Registro Generale e al num. 3701 di Registro Particolare, a favore

della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] chiesto

[REDACTED]

[REDACTED] per essa il procuratore dott. Fabio Maccalli, rappresentata e difesa

dall' [REDACTED] ti e domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED]

sito [REDACTED] ei confronti di sig.r [REDACTED]

i [REDACTED]

num. 2. Sono stati controllati e inseriti i dati richiesti nella CTU, presente la certificazione ventennale anteriore alla trascrizione del pignoramento (ved. Certificato Notarile e Quadro Sinottico). Ho acquisito le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene con indicazione della sua provenienza ed indicazione del bene pignorato pro quota e per intero. È stata sottoposta a pignoramento la quota della proprietà di competenza ai [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] el bene Immobile di tipo residenziale sito in Sassari, via Florinas num. 2 (ora 2b), insistente su Sezione Urbana in Catasto al foglio 72, Part. 631, Sub 12, Cat. A/4, Classe 2, Vani 6, Piano 1, Sup. Cat. 154 mq, Rendita 340,86 Euro, per la quota di un 1/2 ciascuno.

Premesso:

- che con notifica di pignoramento immobiliare in data 23/02/2021 da Ufficiali Giudiziari di Sassari, trascritto in data 02/04/2021 ai nn. 4924/3701 a favore di [REDACTED]

[REDACTED];

- che per il recupero dei crediti succitati è intenzione del creditore [REDACTED]

[REDACTED] procedere ad espropriazione immobiliare nei confronti dei debitori [REDACTED] Sassari [REDACTED]

[REDACTED]

- che parte debitrice risulta proprietaria per intero dell'immobile in oggetto di perizia e specificamente: Immobile di tipo residenziale sito in [REDACTED] insistente su Sezione Urbana in Catasto al foglio 72, Part. 631, Sub 12, Cat. A/4, Classe 2, Vani 6, Piano 1, Sup. Cat. 154 mq, Rendita 340,86 Euro, per la quota di un 1/2 ciascuno.

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.

Risposta al "QUESITO DUE":

L'unità immobiliare si trova in v. [REDACTED] All. Fot. Imm. 1-2), al primo piano, con ingresso dal portoncino a destra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo (Ved. All. Fot. Pag. 1, Imm. 10). Venduto agli attuali proprietari dal sig. Spano Franco, nato a Sassari il 26/03/1950 in forza di successione in morte del sig. Spano Nicolò (04/01/1945 con dichiarazione di successione registrata a Sassari l'11/03/1995 al num. 60/1088, trascritta a Sassari il 16/11/2002 ai num. 17486/12712) con atto a rogito Notaio Vincenzo Lojacono in data 05/11/2009 rep. num. 140276/48966 e trascritto a Sassari il 06/11/2009 ai num. 18098/12788, fa parte di uno stabile risalente quasi sicuramente alla seconda metà del '900 che avrebbe bisogno di un urgente intervento sulle facciate (Ved. All. Fot. Pag. 1, Imm. 3-4-5).

L'immobile, che sorge in una delle zone periferiche di Sassari, nella parte nord della città, in regione Baldedda, sicuramente non di pregio urbanistico nonostante il molto "verde" (in gran parte incolto e dove l'unico attrezzato risulta il Parco di Baddimanna a m 200 in linea d'aria), ma completa di ogni servizio (ad ex.: Farmacia Cosso a m 50, Supermercato Crai a m 70) ed esattamente tra i popolosi quartieri Baddimanna, Sassari Due e Latte Dolce, si trova ad una distanza di 3 chilometri, 9 minuti in automobile e 28 minuti a piedi dal Centro e da P.za d'Italia, uno dei principali luoghi di interesse storico della città di Sassari. Nonostante gli oltre 150 mq di superficie, a causa della distribuzione interna l'appartamento non è adatto ai nuclei numerosi, anche se dalla notevole metratura potrebbe sembrarlo.



Varcato il portone dello stabile al civico 2b (Ved. All. Fot. Imm. 6-7), attraversato l'altissimo atrio condominiale (Ved. All. Fot. Imm. 8) dove salta all'occhio il cancelletto in ferro battuto che porta alle cantine, e saliti a primo piano (Ved. All. Fot. Imm. 9), dopo il portoncino d'ingresso in legno si accede ad un lungo corridoio in stile classico con cornici modanate e un doppio colore per l'accentuazione delle stesse e sul quale si articola quasi per intero l'appartamento (Ved. All. Fot. Imm. 11-12), quattro ambienti di eguale metratura per lato e modanate seguendo il motivo del corridoio che si aprono l'uno sull'altro con questo in mezzeria. Il primo di questi, in senso orario e sulla sinistra per chi accede dall'ingresso, è la camera da letto padronale (Ved. All. Fot. Imm. 13-14) con balcone di pertinenza sulla pubblica via (Ved. All. Fot. Imm. 15-16), affaccio che urge di un lavoro di straordinaria manutenzione poiché in condizioni difficili da descrivere (Ved. All. Fot. Imm. 17), così come il balcone soprastante (Ved. All. Fot. Imm. 18) e di conseguenza la facciata intera. Immediatamente dopo c'è il secondo ambiente adibito a camera da letto dei bambini, priva di balcone ma comunque finestrata sulla via Florinas (Ved. All. Fot. Imm. 19-20-21). Passando sul lato nord dell'immobile, il primo ambiente che si ha varcato il portoncino d'ingresso è un locale trasformato in "ospiti-magazzino" finestrato sul balcone della corte interna (Ved. All. Fot. Imm. 22-23-24) con a seguire la cucina, separata dal lato sud dell'immobile da un ampio sgabuzzino finestrato (Ved. All. Fot. Imm. 25-26-27) e che comprende la zona giorno. Dal soggiorno, provvisto di stufa a pellet ad angolo (Ved. All. Fot. Imm. 28-29), finestrata sul balcone affacciato sulla corte, si accede alla cucina e al bagno. La prima (Ved. All. Fot. Imm. 31-31) sviluppata in lunghezza, con porzione di vetromattone soprastante la porta e finestrata sul balcone con apertura sull'esterno realizzata in data anteriore all'ingresso degli attuali proprietari, è l'ambiente di collegamento tra la parte "vecchia" e quest'ultimo, il secondo, di recente realizzazione (2009) (Ved. All. Fot. Imm. 36-37-38-39-40-41) e provvisto di lavabo, wc, bidet e impianto doccia e finestrato sul prospetto nord (Ved. All. Fot. Imm. 42) è preceduto dal locale lavanderia che li separa con una porta a soffietto (Ved. All. Fot. Imm. 32-33-34-35) provvisto di lavatoio e finestrato sulla corte. Il balcone, che dalla cucina corre lungo il lato nord dell'appartamento (Ved. All. Fot. Imm. 43-44), si allaccia ad una porzione più grande (Ved. All.



Fot. Imm. 51-52), quella del terrazzo, trasformandosi in uno spazio unico pavimentato che nella parte superiore dà sul terreno di proprietà Spano Paola (Ved. All. Fot. Imm. 59-60), figlia del costruttore Spano Nicolò e attuale proprietaria e inquilina dell'immobile al secondo piano e al quale vi si accede dal cancelletto e successivamente dal portoncino al piano terra (Ved. All. Fot. Imm. 8). Questo spazio aperto a forma di ferro di cavallo che si chiude sulla parete est del bagno dove è montata la caldaia a gas (Ved. All. Fot. Imm. 53), presenta verso il centro l'affaccio sul cortile degli immobili siti al piano terra (Ved. All. Fot. Imm. 45-46-57-58) chiusi dal terreno citato pocanzi da un muro di altezza uguale a quella del piano stesso (Ved. All. Fot. Imm. 47-48-49). Immediatamente dopo una sorta di loggia probabilmente inizialmente pensata per essere una veranda chiusa (Ved. All. Fot. Imm. 43-49-51), basti vedere la presenza di avvolgibile e tale soluzione al piano secondo (Ved. All. Fot. Imm. 56), oppure nata tale e divenuta aperta con lavori successivi di cui io non ho notizia dalle carte in mio possesso, c'è la presenza di un cancelletto in ferro battuto (Ved. All. Fot. Imm. 56) che conduce alle cantine (Ved. All. Fot. Imm. 54-55) ma a detta dei proprietari inutilizzato in accordo con agli altri inquilini. L'esposizione al sole e la luce, affacciandosi l'appartamento sulla via carrabile davanti e sul cortile dietro, nonostante sia circondato da strutture di notevole altezza (Ved. All. Fot. Imm. 47-48-49-50) e in relazione al livello del piano, sono da considerarsi più che buone. Strutturalmente l'edificio, che si presenta in mediocre stato di manutenzione, è realizzato con le tradizionali caratteristiche costruttive dell'epoca, con uno scheletro in calcestruzzo armato e tamponatura in blocchi di calcestruzzo unigranulare vibrocompresso a camera d'aria, tramezzi con mattoni forati in laterizio e solai del tipo misto in laterizio e cemento armato. L'accesso all'edificio, visibile dalla via Florinas (Ved. All. Fot. Imm. 6), è il primo elemento che ci fa inquadrare la qualità d'insieme, un vero peccato per una struttura che se tenuta in condizioni migliori contribuirebbe ad accrescere il valore della zona. L'appartamento è completamente rifinito nei soffitti con tinteggiatura con tinta a calce e nelle pareti con intonaco liscio a tempera lavabile, battiscopa in marmo e pavimenti in graniglia per il "quadrato planimetrico d'ingresso", da sottolineare tutti completamente originali, diversi per ambiente e in ottime condizioni, una piccola chicca per un immobile di questo tipo e che



andrebbero assolutamente valorizzati. I serramenti interni sono in legno, in gran parte originali e con cornice in legno a spessore murario. Il bagno, la cucina e l'antibagno-lavanderia, gli ambienti più "recenti", hanno pareti bianche, rifiniture moderne e apparecchi igienici non obsoleti. Gli impianti di acqua calda e fredda servono bagno, cucina e servizi. Il complesso della finitura, come detto pocanzi costituito da materiali non sicuramente di prima scelta ma rilevando l'intenzione della proprietaria di offrire ambienti razionali e di buon gusto, al giorno d'oggi potrebbero apparire datati e da ammodernare. L'immobile non è servito da ascensore ed è munito di citofono. Da quanto potuto constatare in fase di accertamento tecnico, l'unità abitativa versa in discreto stato di manutenzione sia dal punto di vista strutturale che di funzionalità degli ambienti. Presente l'impianto elettrico così come gli impianti idrici, tutti realizzati coi lavori del 2009 e tutti sottotraccia ad esclusione di quello del riscaldamento che nello sgabuzzino risulta fuori muro e posto in essere in maniera provvisoria (Ved. All. Fot. Imm. 27), e che all'esterno corre lungo la parete ovest (Ved. All. Fot. Imm. 46-58) snodandosi in basso sul balcone (Ved. All. Fot. Imm. 43) e rientrando in parete sui radiatori. Questo, che oltre alla stufa a pellet è garantito tramite impianto a gas centralizzato con caldaia dedicata montata esternamente sul terrazzo (Ved. All. Fot. Imm. 53), serve, tramite terminali in ghisa installati coi recenti lavori di "ammodernamento", la zona notte per quanto riguarda il riscaldamento, e l'acqua calda nella cucina, bagno e lavanderia. Non sono presenti impianti di condizionamento. Inoltre, l'unità immobiliare a tutt'oggi risulta finita nelle sue parti con caratteristiche di modesta fattura, a parte i pavimenti e i serramenti non presenta finiture di particolare pregio o valore architettonico e risulta ben sopra i limiti della idoneità igienico sanitaria per l'utilizzo cui è stata destinata come meglio si potrà evincere dalle fotografie scattate in sito. Si evidenzia inoltre che in riferimento alle attuali norme in materia di risparmio energetico, la citata unità immobiliare presenta le caratteristiche costruttive e le dotazioni necessarie al fine di una coerente classificazione energetica, pertanto risponde ai requisiti di cui alle vigenti disposizioni. Abbiamo notato, purtroppo, in sede di sopralluogo macchie sul soffitto e sulle pareti sia in corrispondenza delle aperture verso l'esterno che negli ambienti interni, in particolar modo nella stanza da letto dei bambini (Ved. All. Fot. Imm. 21), nella



camera ospiti-sgombero (Ved. All. Fot. Imm. 24), nell'antibagno-lavanderia (Ved. All. Fot. Imm. 34-35) e nel bagno (Ved. All. Fot. Imm. 39-40-41) dovute ad infiltrazioni d'acqua di vario genere, risalita capillare ed umidità. Nel complesso quindi, l'immobile non è in cattivo stato di conservazione, aspetto che attribuisce all'immobile qualità, ma avrebbe bisogno di lavori urgenti di straordinaria manutenzione con alcuni necessari interventi sulle murature. In conclusione, nonostante parte degli ambienti si affaccino sia frontalmente che sul retro, su strutture di rilevante altezza, la distanza da questi pare non comprometta un buon ricircolo d'aria, considerando le aperture a sud-est e a nord/nord-est importante questo per una compensazione delle mancanze e il completamento delle caratteristiche dell'immobile.

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 erranei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta al "QUESITO TRE":

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni. Nell'atto di pignoramento, si evidenzia l'immobile in Sassari, ed esattamente Immobile di tipo residenziale sito in Sassari, via Florinas num. 2 (ora 2b), insistente su Sezione Urbana in Catasto al foglio 72, Part. 631, Sub 12, Cat. A/4, Classe 2, Vani 6, Piano 1, Sup. Cat. 154 mq, Rendita 340,86 Euro, confinante



con pianerottolo, vano scala, detta via, con altro appartamento di proprietà Dongu, appartamento allo stesso piano distinto con il Sub. 11, salvo altri.

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 contenuti 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 ed ai creditori, chiedendo l’autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale, indicando i relativi costi.

Risposta al “QUESITO QUATTRO”

L’immobile oggetto di pignoramento pare non necessiti di nessuna operazione di regolarizzazione o aggiornamento catastale (Ved. Rogito in Allegato).

QUESITO CINQUE - “Destinazione urbanistica/di piano”

Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



Risposta al "QUESITO CINQUE":

Nell'attuale Piano Regolatore del Comune di Sassari, l'immobile oggetto di perizia, ribadiamo di tipo residenziale e insistente in zona OMI periferica "D6" Baddimanna-Sassari 2-Baldedda, ricade nella Zona B. Questa comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A (le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi) che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. Della Zona B, l'immobile ricade anche nella Sottozona B1, ovvero gli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli interventi della B1, Zona regolata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione e distinta in ulteriori sottozone dalla B1.1 alla B1.28 (nel nostro caso si tratta della B1.1) in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che la distinguono, sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

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, n.° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.° 47;

Risposta al "QUESITO SEI":



Si precisa che l'immobile oggetto di perizia è conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

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;

Risposta al "QUESITO SETTE":

L'immobile, nello stato attuale, non può essere venduto in più lotti.

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, n. 1078;

Risposta al "QUESITO OTTO":

L'immobile, di cui è causa, è pignorato per intero. Vista la sua superficie, la distribuzione interna e



la posizione, non si presta ad essere divisibile in più unità immobiliari distinte.

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; 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 autenticata);

Risposta al "QUESITO NOVE":

Attualmente l’immobile di cui è causa, è abitato. Gli attuali inquilini sono gli stessi proprietari i sig.ri Marceddu Antonello e Deiana Donatella, che lo condividono con i due figli, Marceddu Francesco, nato a Sassari il 15/03/2013 e Marceddu Chiara, nata a Sassari il 23/09/2014. Il possesso è anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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;

Risposta al "QUESITO DIECI":

- la zona, non essendo inserita in contesti storici, non è sottoposta a vincoli di alcun tipo
- gli oneri di natura condominiale sono presenti e sono totalmente a carico dei sig.ri Marceddu Antonello e Deiana Donatella, attuali proprietari dell'immobile
- non sono presenti diritti demaniali o usi civici
- non risultano, dalle carte in mio possesso, fondi patrimoniali a carico del bene

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 ed 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).

Risposta al "QUESITO UNDICI"

Per l'accertamento del valore dell'appartamento, dopo aver tenuto in debito conto i fattori summenzionati, dopo indagini effettuate in loco su appartamenti di analoghe caratteristiche e ampiezza, ho preferito di dover procedere attraverso un metodo di stima comparativa che, a mio parere, dà maggiori garanzie di attendibilità. Ho preferito tale metodo rispetto a quello di stima analitica mediante capitalizzazione del reddito medio netto, anche presumendo che questo abbia carattere di perpetuità essendo inoltre suscettibile di aumenti per la maggiore importanza che la zona ha assunto nel corso degli anni, poiché la situazione urbanistica e del mercato immobiliare, non solo del Sassarese ma dell'intero territorio nazionale, è momentaneamente in stallo. Pertanto la stima comparativa, per il raggiungimento del più probabile valore di mercato risulterà certamente più attendibile e veritiera di una relativa stima analitica sulla base del potere di acquisto della moneta e degli indici dei costi di ricostruzione. Pertanto verrà applicato alla superficie dell'unità immobiliare in argomento, semplicemente il prezzo medio di mercato più ricorrente nella zona, riscontrato da recenti compravendite per immobili simili. Sassari è una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale con una dinamicità del mercato Media, con 126.870 abitanti, 23.031 edifici, 60.162 abitazioni e un andamento delle vendite del +33,79% per il residenziale con le quotazioni che scendono dell'1,62%, e con l'andamento delle vendite del +30,25% per il non residenziale. Suddivisa in 3 maxizone immobiliari di riferimento che riflettono un area del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, si parla di Centrali, Semicentrali e Periferiche, che individuano le tipologie ed i prezzi degli immobili. La zona Centrale è divisa in 6 sottozone: Cappuccini-Luna e sole-Lu Fangazzu (1.246,00 €/mq per vendita e 5,28 €/mq per affitto), Centro storico (1.053,00 €/mq per vendita e 4,45 €/mq per affitto), Centro urbano (1.242,00 €/mq per vendita e 4,93 €/mq per



affitto), Rione Celestine (1.754,00 €/mq per vendita e 7,31 €/mq per affitto), Rizzeddu-Cliniche-San Paolo (1.368,00 €/mq per vendita e 5,68 €/mq per affitto), Serra Secca-Carbonazzi (1.388,00 €/mq per vendita e 5,77 €/mq per affitto). La zona Semicentrale è divisa in 6 sottozone: Baddimanna-Sassari 2-Baldedda (1.097,00 €/mq per vendita e 4,58 €/mq per affitto), Latte Dolce-Santa Maria di Pisa (824,00 €/mq per vendita e 3,48 €/mq per affitto), Monserrato-San Pietro-Piandanna (1.172,00 €/mq per vendita e 4,94 €/mq per affitto), Monte Bianchinu-Filigheddu-San Francesco (1.115,00 €/mq per la vendita e 4,63 €/mq per affitto), Monte Rosello-Sacro Cuore (1.138,00 €/mq per vendita e 4,73 €/mq per affitto), Sant'Orsola Nord-Sant'Orsola Sud (1.115,00 €/mq per vendita e 4,69 €/mq per affitto). La zona Periferica è divisa in 5 sottozone: Agro della Nurra e borgate (811,00 €/mq per vendita e 3,39 €/mq per affitto), Agro di Sassari e Borgate-San Giovanni-Ottava-Bancali-Caniga (846,00 €/mq per vendita e 3,52 €/mq per affitto), Li Punti (1.123,00 €/mq per vendita e 4,72 €/mq per affitto), Villaggio Sant'Orsola (1.068,00 €/mq per la vendita e 4,94 €/mq per affitto), Zona Industriale Predda Niedda (1.068,00 €/mq per vendita e 4,94 €/mq per affitto). Il valore immobiliare quindi viene dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono non solo il fabbricato visto come entità singola, ma anche la singola zona. A Luglio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media Euro 1.234 al metro quadro, in diminuzione rispetto a Luglio 2021 (1.247 €/m²), con negli ultimi 2 anni il prezzo medio all'interno del comune di Sassari che ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.269 al metro quadro e col mese di aprile di quest'anno in cui è stato richiesto il prezzo più basso, dove per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.220 al metro quadro. Per quanto riguarda gli immobili residenziali in affitto: a luglio di quest'anno sono stati richiesti in media € 8,25 al mese per metro quadro, con un aumento del 21,32% rispetto a Luglio 2021 (€ 6,80 mensili al mq), con negli ultimi 2 anni il prezzo medio all'interno del comune di Sassari che ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2022, con un valore di € 8,25 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2020: per un immobile in affitto sono



stati richiesti in media € 6,40 al mese per metro quadro.

Contrariamente a quello che ci si può aspettare, nel corso del mese di Luglio 2022 il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Sassari è stato più alto nella zona La Corte, Palmadula, con € 1.619 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Centro Storico, San Giuseppe con una media di € 1.019 al metro quadro. Paradossalmente, in tale zona, nello stesso mese il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Sassari è stato il più alto, con € 10,54 al mese per metro quadro, mentre il più basso è stato nella zona Porcellana, San Pietro, Monserrato con una media di € 6,13 al mese per metro quadro. L'unità immobiliare oggetto di perizia, come descritto già nella risposta al quesito num. 2, che sorge in una delle zone periferiche di Sassari, nella parte nord della città, in regione Baldedda, sicuramente non di discreto pregio urbanistico anche se molto "verde" (in gran parte incolto e dove l'unico attrezzato risulta il Parco di Baddimanna a m 200 in linea d'aria), ma completa di ogni servizio (ad ex.: Farmacia Cosso a m 50, Supermercato Crai a m 70) ed esattamente tra i popolosi quartieri Baddimanna, Sassari Due e Latte Dolce, si trova ad una distanza di 3 chilometri, 9 minuti in automobile e 28 minuti a piedi dal Centro e da P.za d'Italia, uno dei principali luoghi di interesse storico della città di Sassari, a Luglio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.226 al metro quadro, con un aumento del 3,72% rispetto a Luglio 2021 (1.182 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio di quest'anno, con un valore di € 1.226 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso invece è stato Settembre 2021, dove per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.152 al metro quadro. Per completare il ciclo di informazioni, un accenno anche agli affitti, dove a luglio 2022 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 6,73 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 5,21% rispetto a Luglio 2021 (€ 7,10 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di € 7,40 al metro quadro. Il mese in cui è stato



richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2020 dove per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 5,20 al mese per metro quadro.

All'interno di tale zona, ricordiamo OMI periferica "D6" Baddimanna-Sassari 2-Baldedda, il patrimonio immobiliare è composto dalle seguenti tipologie di immobili: Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico, Box, Laboratori, Magazzini, Negozi, Uffici, Posti auto coperti, Posti auto scoperti. Il mercato immobiliare in questa zona può essere definito, per quanto concerne il mercato del Residenziale, sì un mercato di necessità legato alla zona con poca frenesia con compravendite limitate ad un interesse locale e prezzi degli immobili che si attestano su valori contenuti. Per quanto riguarda la categoria dell'immobile oggetto di perizia, mentre catastalmente si attesta sulla A/4, edilizia popolare, ovvero unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili, nelle tabelle OMI sono illustrati solamente i valori per le abitazioni di tipo civile A/2 ed economico A/3, categoria questa che mi sento di utilizzare per il caso in esame poiché nel tempo, con i lavori di ammodernamento, è stato fatto un leggero salto di qualità che hanno attribuito all'appartamento un punteggio maggiore tanto da fargli fare un "balzo di categoria". Ergo, alla luce di ciò, il prezzo medio delle abitazioni di tipo economico, come nel nostro caso, e in stato conservativo "normale" (di zona), oscilla tra 950 e 1.250 €/mq, in netta differenza con quelle di tipo civile, che in stato conservativo normale oscillano tra 1.200 e 1.500 €/mq, o ancora di più con quelle in stato conservativo ottimo, che schizzano fino a 1.700 €/mq. Nel caso specifico, da una attenta analisi e sulla base di esperienze personali, come detto in precedenza la valutazione dell'immobile è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico-comparativa in base al valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi. Si è in particolar modo confrontato il costo al metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di immobili di



uguali caratteristiche, valutando con attenzione anche tramite coefficienti di merito: superficie commerciale, tipologia, posizione, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, luminosità, panoramicità, aerazione, facilità di accesso, impianti termici, impianti elettrici, dotazioni tecnologiche, presenza di ascensore, rifiniture interne ed esterne, consistenza del fabbricato, utilizzo di pregiati materiali da costruzione, pertinenze, accessori, che hanno contribuito, ad aumentare in alcuni casi e abbassare in altri, il valore tra il 5% e il 15%. Sulla base di quanto sopra esposto, considerando mediocre il sito di ubicazione, l'intero complesso residenziale in sito e l'unità immobiliare, di tipo (popolare) economico, di seconda media, ovvero appartenente a quella categoria di fabbricati realizzati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, ma principalmente di dimensioni contenute rispetto al territorio di cui fanno parte,

- tenendo conto di alcuni "upgrade" riguardanti caratteristiche tecnologiche e rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale
- ritenendo discordanti i dati catastali da quelli OMI utili per la valutazione
- tenendo conto anche e soprattutto di punti a sfavore che ne abbassano il valore come vetustà e i necessari lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione

devo adottare al metro quadro un valore pari a 820,00 Euro, valore ottenuto tenendo conto dei coefficienti di merito che hanno inciso su questo in maniera non trascurabile.

La valutazione naturalmente, tiene conto della attuale situazione inerente il mercato immobiliare cittadino, che evidentemente risente anch'esso della generale situazione di difficoltà finanziaria, pertanto già da oltre un quinquennio ed aggravata ulteriormente dalla situazione pandemica con tutto ciò che ne è conseguito, i valori degli immobili risultano al di sotto della media degli anni precedenti, ciò in considerazione che il mercato è oramai saturo di "case" in vendita; e comunque il valore



assunto, risulta coerente altresì con le quotazioni ufficiali riportate sia nei prezzari nazionali dell'Agenzia delle Entrate "Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" (aggiornati al secondo semestre del 2021), sia nei vari portali consultati per effettuare un confronto (Agenzia Entrate, Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, BorsinoPro, Casa.it, Idealista.it, Valutazione Immobile, Wikicasa, FIAIP Price, ReQuot,), che stimano un valore per il caso in oggetto (categoria A/3, di tipo economico, di seconda media) un valore minimo di 756,00 Euro, un valore medio di 887,00 Euro e un valore massimo di 1.018,00 mentre per gli immobili di prima fascia, di qualità superiore alla media di zona e in posizioni di maggior pregio, si ha al metro quadro un valore minimo di 1.088,00 Euro, un valore medio di 1.304,00 Euro e un valore massimo di 1.519,00, e per quelli di fascia media, di qualità nella media di zona e in posizioni di minor pregio, un valore minimo di 917,00 Euro, un valore medio di 1.097,00 Euro e un valore massimo di 1.278,00, valori questi per unità immobiliari in normali condizioni, ovvero immobili pronti all'utilizzo senza necessità di particolari interventi di risanamento o adeguamento. Sono presenti in Zona anche Ville e Villini, dove il valore è nettamente superiore a tutti per via della categoria, che si articola da un valore minimo di 1.027,00 Euro, un valore medio di 1.297,00 Euro e un valore massimo di 1.566,00. Nel nostro caso, il calcolo è stato effettuato moltiplicando la superficie catastale totale (che già tiene conto dei calcoli e dei parametri sanciti dal D.P.R. n.138/98 dove: si considerano i "vani primari e accessori diretti" per una superficie al 100% di tutte le stanze e i corridoi, incluso lo spessore dei muri fino a 50 cm e di 25 cm per quelli comuni; i "vani accessori indiretti intercomunicanti", che comunicano direttamente con l'immobile, al 50% della superficie; i "vani accessori indiretti non comunicanti" al 25% della superficie; i "balconi, terrazzi e terrazzini intercomunicanti" al 30-25% della superficie fino a 25 mq e al 10% oltre i 25 mq; i "balconi, terrazzi e terrazzini non intercomunicanti", al 15% della superficie fino a 25 mq e al 5% oltre i 25 mq; le "aree scoperte o assimilabili", al 10% della superficie fino ai mq dei vani principali e accessori diretti, al 2% per la parte rimanente) per il valore al metro quadro ottenuto con la mia valutazione.



Ottenendo quindi un valore complessivo di 820 €/mq x 154 mq = 126.280 Euro.

Pertanto, il valore di stima complessivo ottenuto è di 126.280,00 Euro.

Ricavato da indagini di mercato il valore del bene campione, si è risolta la seguente proporzione:

$$V_x : p_x = \sum V : \sum p$$

Dalla quale il valore V_x del bene oggetto di stima, è dato:

$$V_x = (\sum V / \sum p) p_x$$

Dove:

$\sum V$ é la sommatoria dei prezzi di mercato di immobili analoghi,

$\sum p$ é la sommatoria delle superfici dei beni campione,

p_x é la superficie dell'immobile oggetto della stima cioè il parametro relativo al bene in esame.

Il valore unitario è ottenuto considerando anche, e soprattutto, come detto in precedenza, superficie commerciale, tipologia, posizione, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, luminosità, panoramicità, aerazione, facilità di accesso, impianti termici, impianti elettrici, dotazioni tecnologiche, presenza di ascensore, rifiniture interne ed esterne, consistenza del fabbricato, utilizzo di pregiati materiali da costruzione, pertinenze, accessori. **Questo valore è stato stimato all'interno di una forbice di prezzo dove un valore minimo, 96.280,00 Euro, valore prudenziale di sicuro realizzo, e un valore massimo, 136.280,00 Euro, valore decisamente ottimistico, che è possibile realizzare con il verificarsi di condizioni particolarmente favorevoli.**

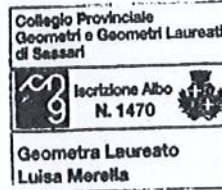


Si ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Sassari, li 24/08/2022

Il C.T.U.

Dott.ssa Luisa Merella



ALLEGATI

Allegato 1 - Planimetria catastale

Allegato 2 - Documentazione fotografica

Allegato 3 - Visure, Nota di trascrizione

Allegato 4 - Incarico

Allegato 5 - Giuramento

Allegato 6 - Verbale di sopralluogo

Allegato 7 - Atto di pignoramento

Allegato 8 - Certificato notarile

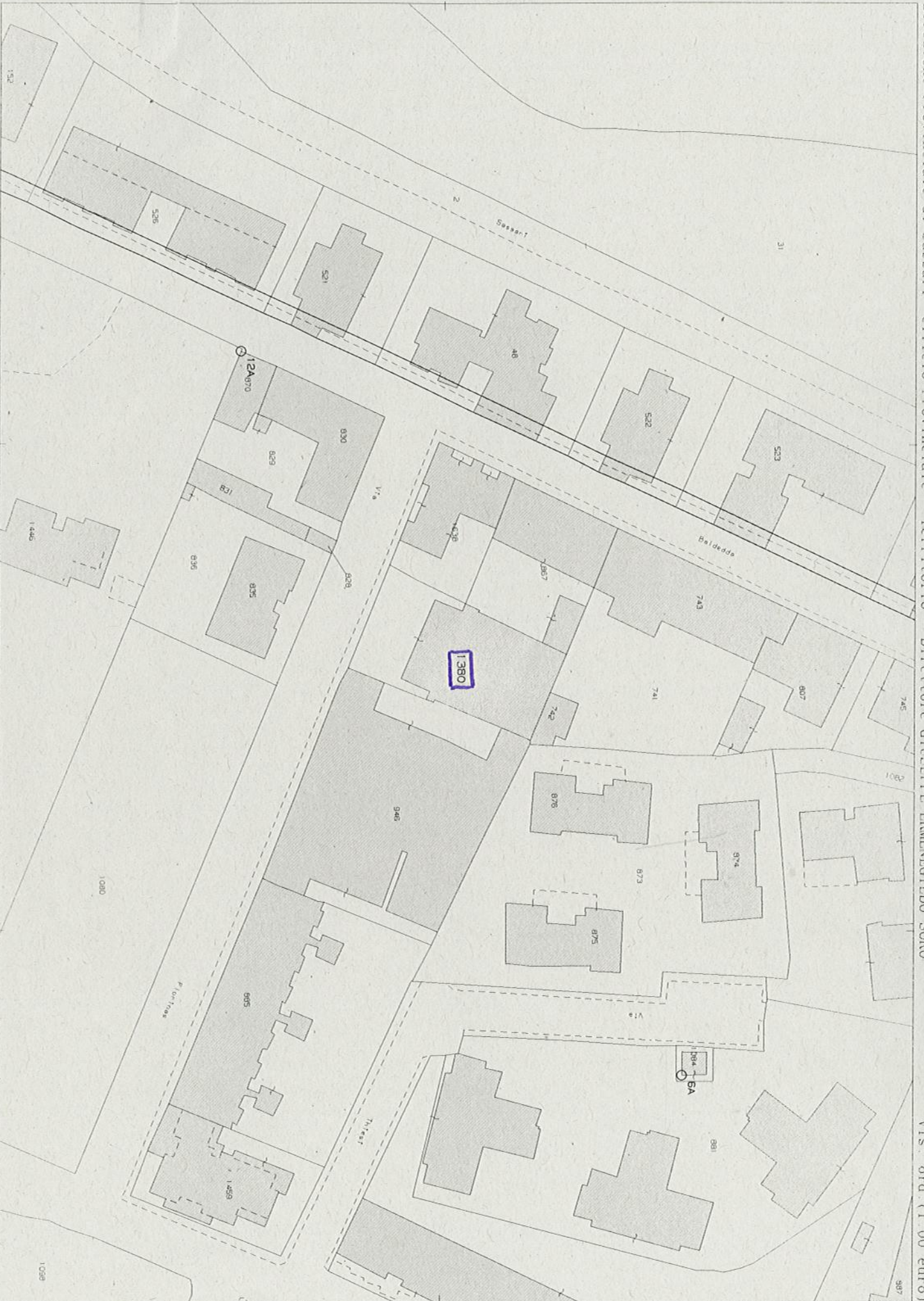
Allegato 9 - Richiesta di proroga

Allegato 10 - Nota di accompagnamento per iscrizione al ruolo procedura di espropriazione

Allegato 11 - Istanza di vendita

Allegato 12 - Copia del mutuo e di costituzione di ipoteca





E=1463300

I Particella 1380

Comune: SASSARI/A
Foglio: 72 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

22-Nov-2021 9:37:15
Prot. n. SS0072250/2021
Rich. n. 23287

Firmato Da: MERELLA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ca69f4ed0ce9ea1b30f0372021439



MODULARIO
F. rig. rend. 487



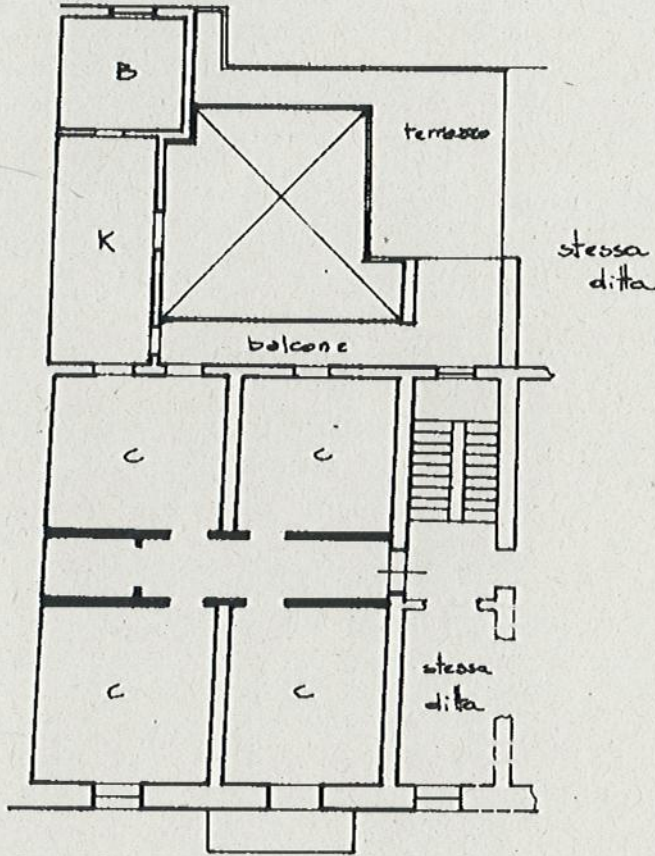
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CE)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SASSARI via FLORINAS civ.



via Florinas

PIANO PRIMO
h = m. 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal FRANCESCO VIRDIS
(Titolo, cognome e nome)

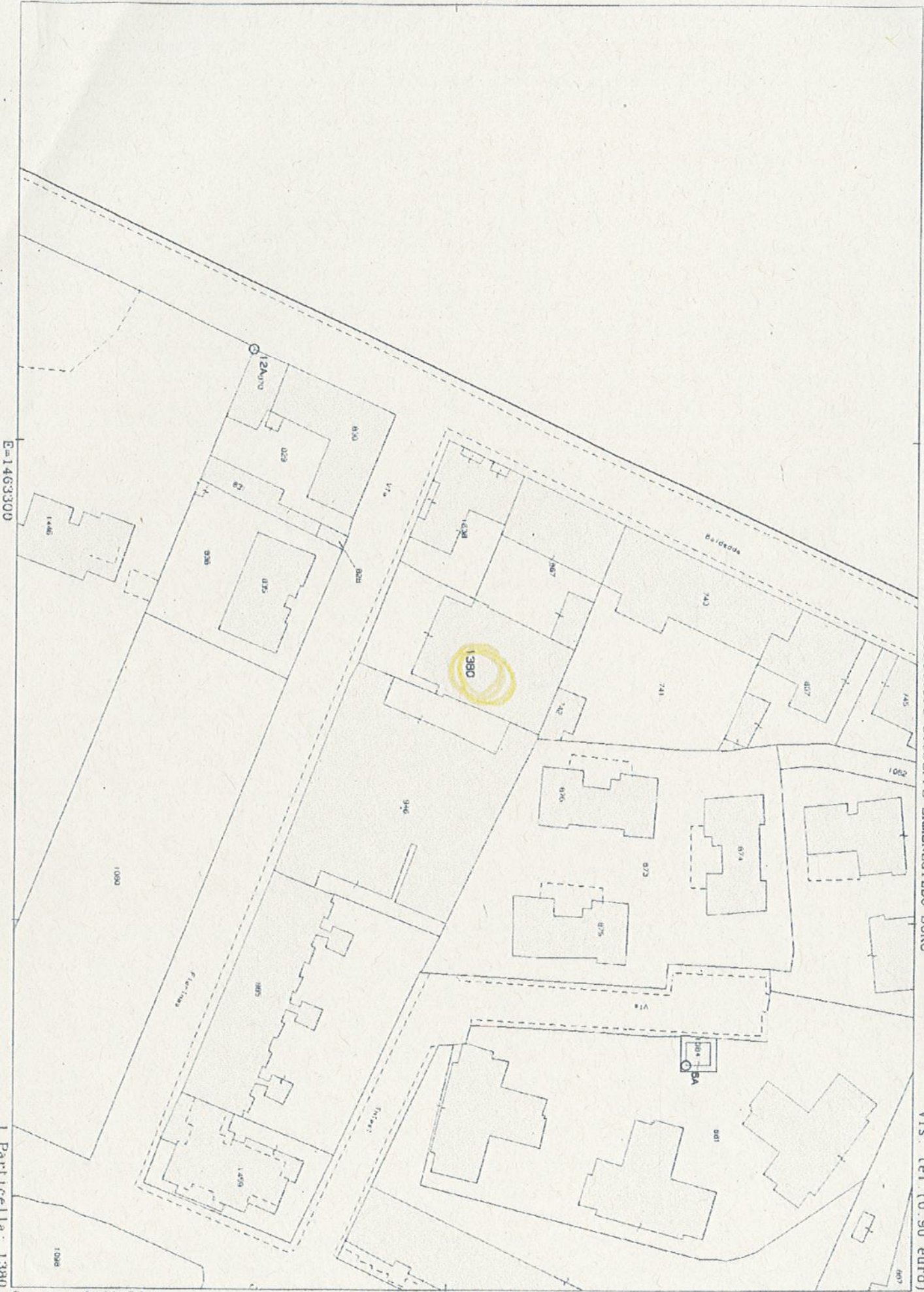
RISERVATO ALL'UFFICIO



Situazione al 22/11/2021 - Comune di SASSARI(1452) - < Foglio: 72 Particella: 1380 - Subaltermo 12 > - Sub: 12
Catasto dei fabbricati
VIA FLORINAS piano 1;
VIA FLORINAS piano 1;

Firmato Da: MERELLA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ca69f4ed0cee9ea1b30f037202f439





E=1463300

1 Particella: 1380

Comune: SASSARI/A
Foglio: 72 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

22-Mag-2021 12:12:23
Prot. n. T55827/2021

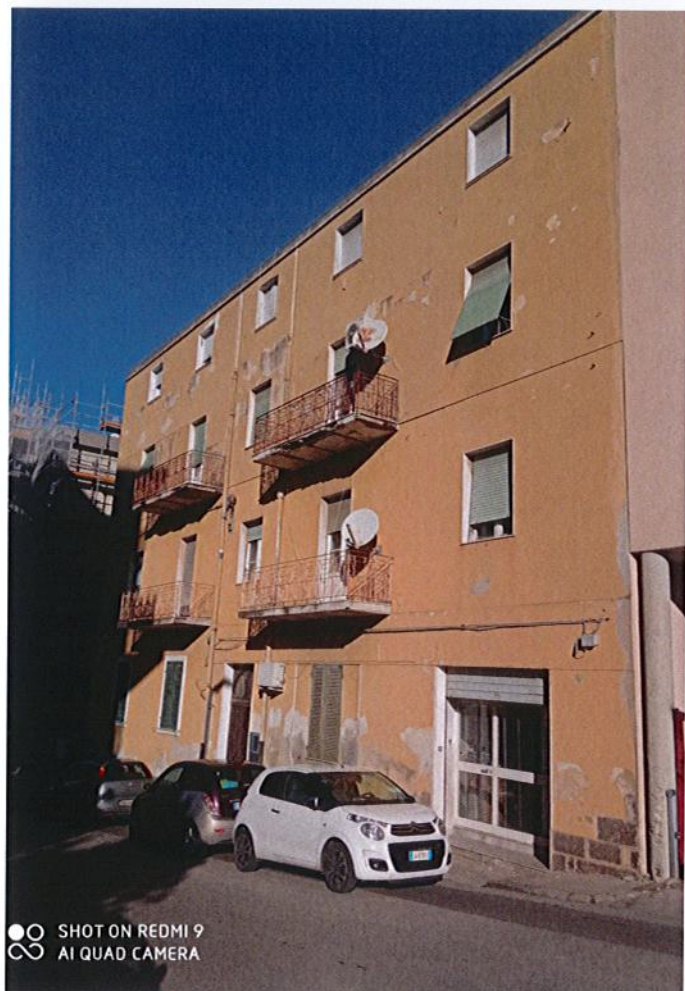




1



2



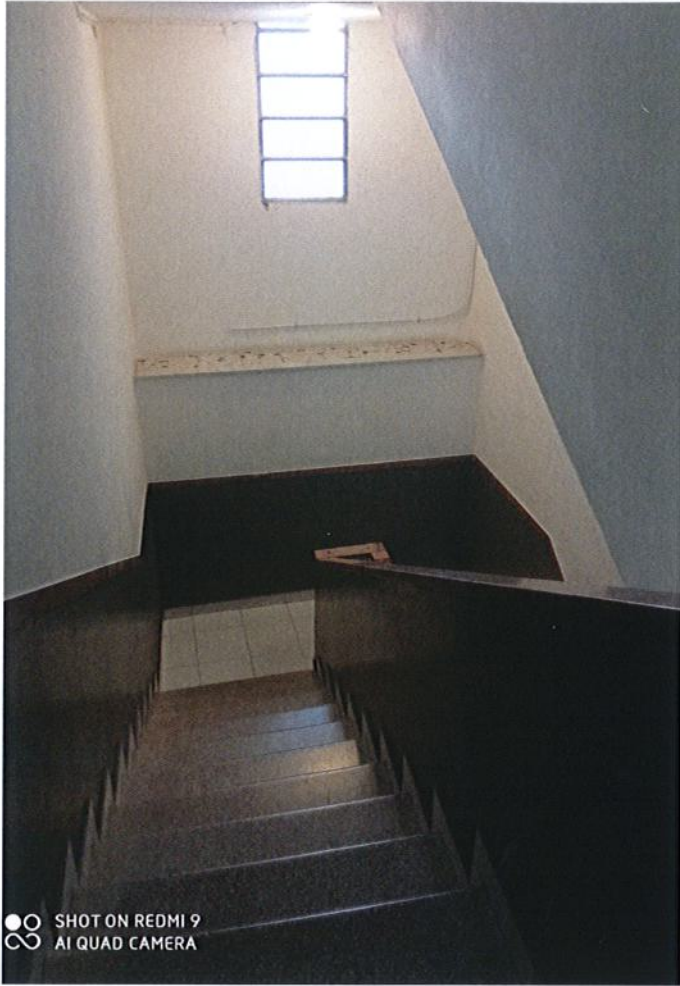
3



4







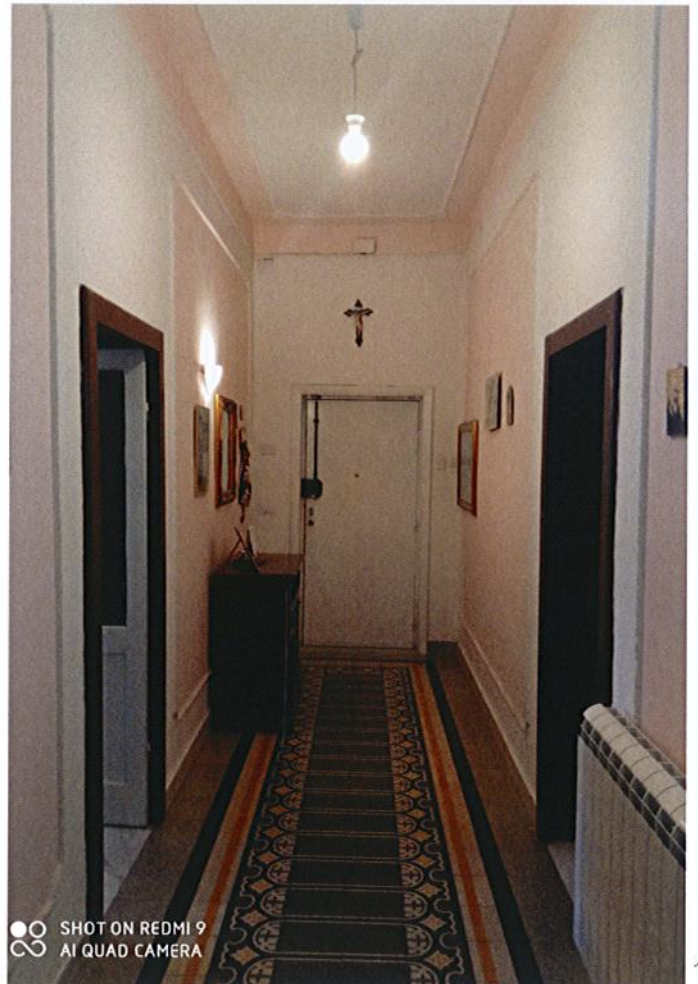
9



10

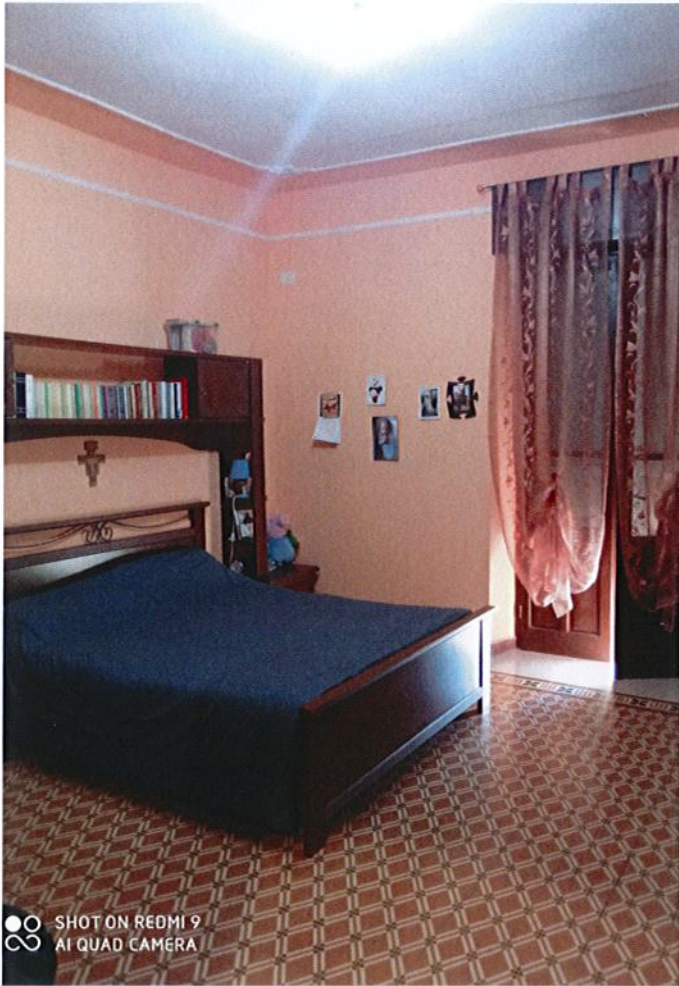


11

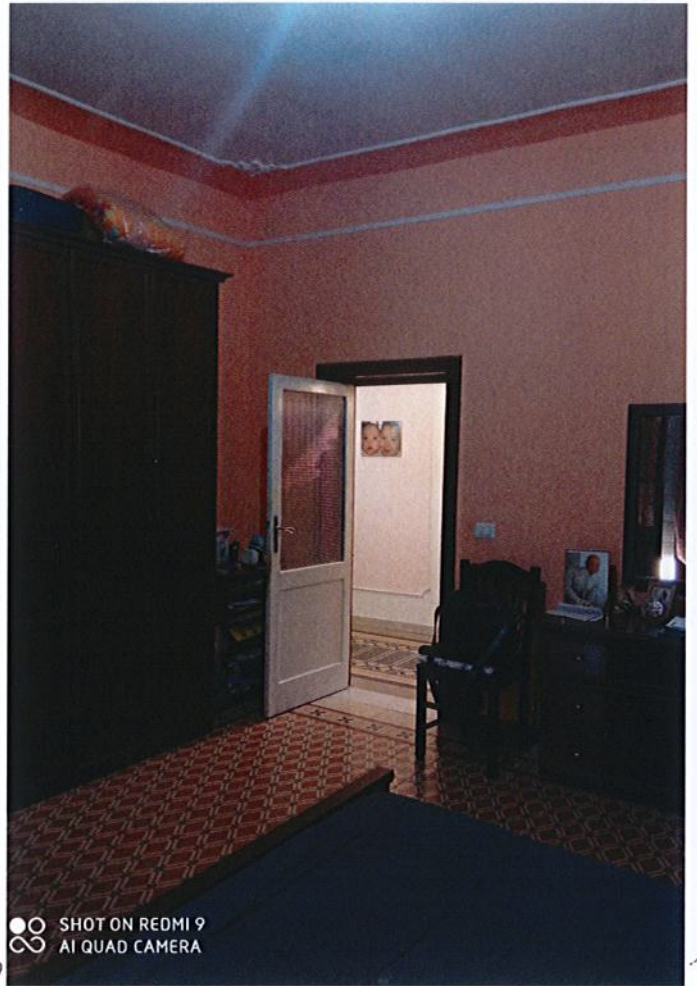


12





13



14

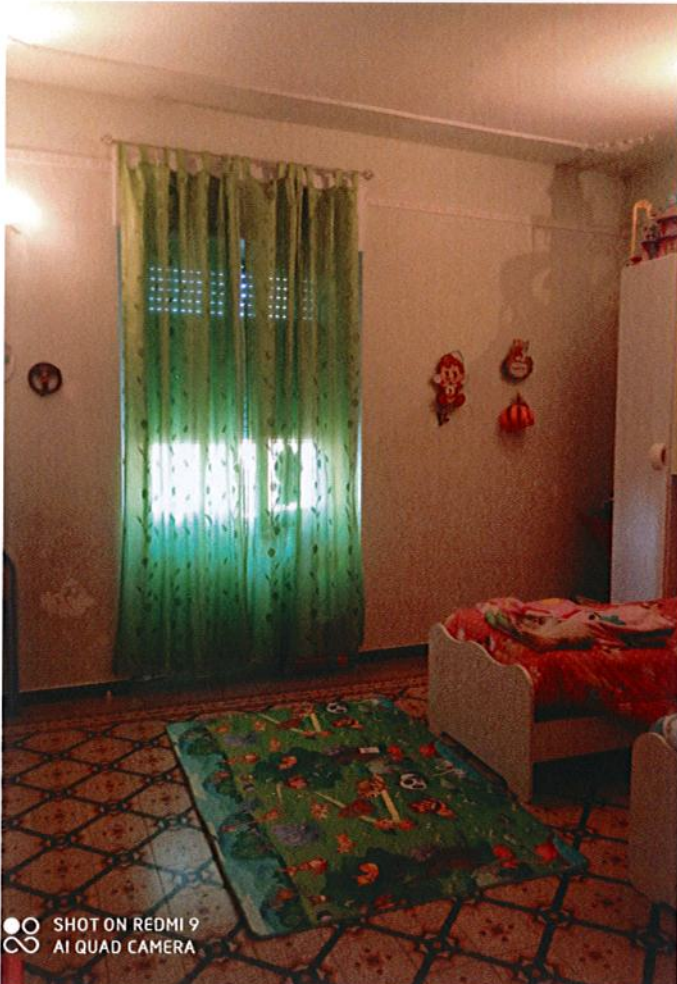
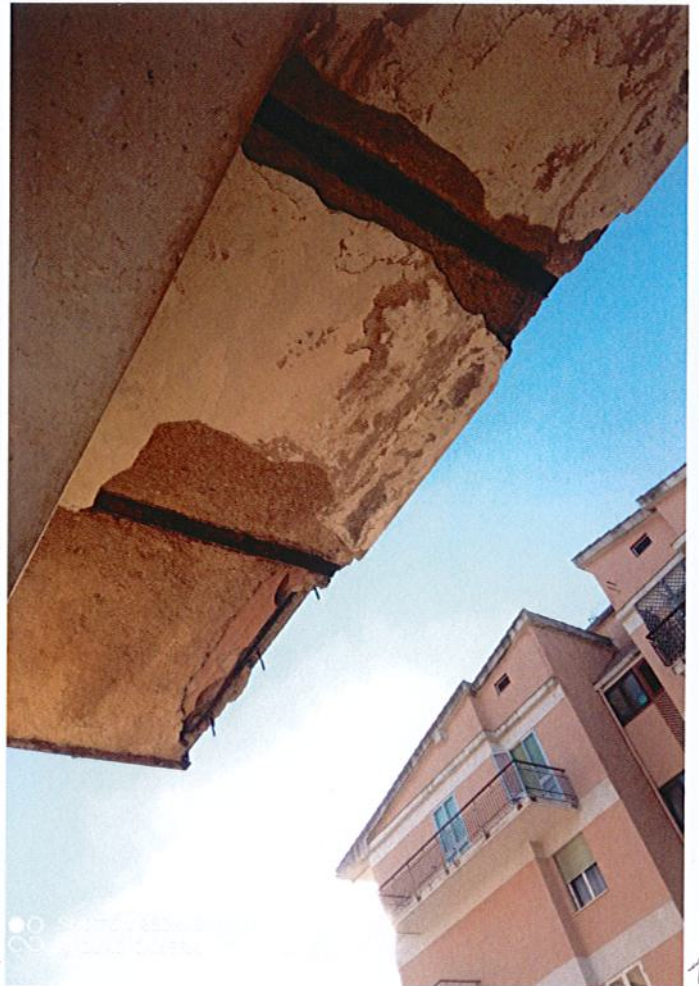
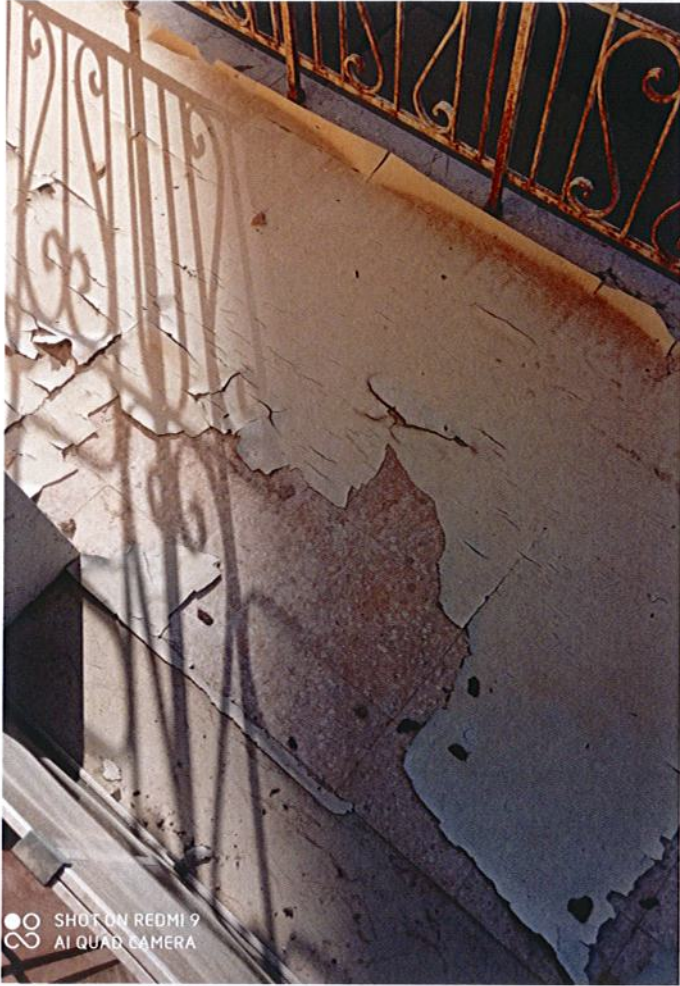


15



16

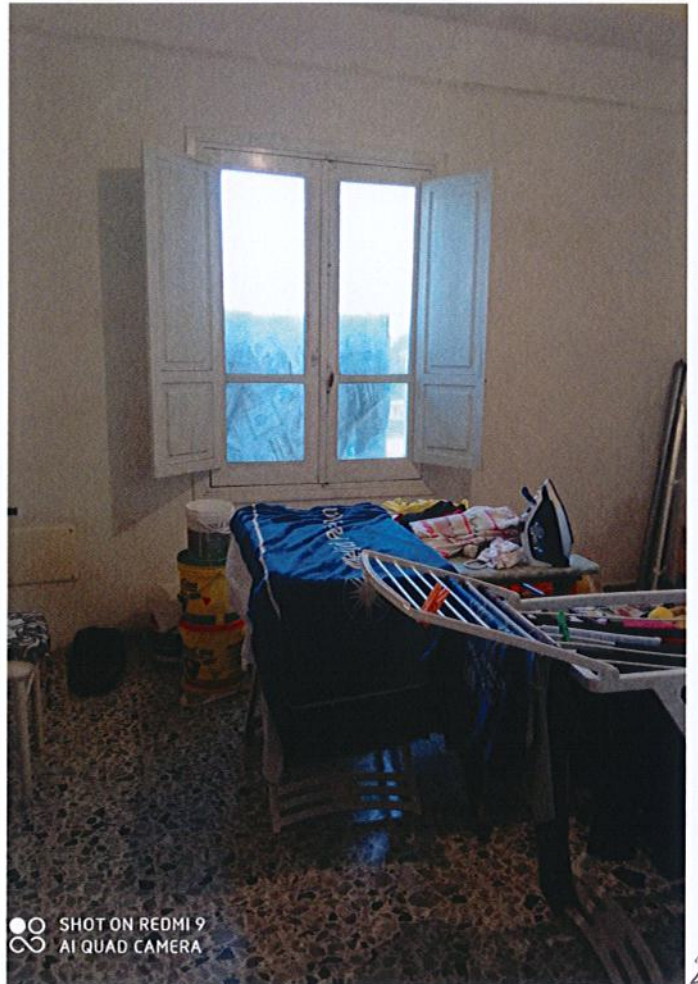






SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

21



SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

22



SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

23



SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

24

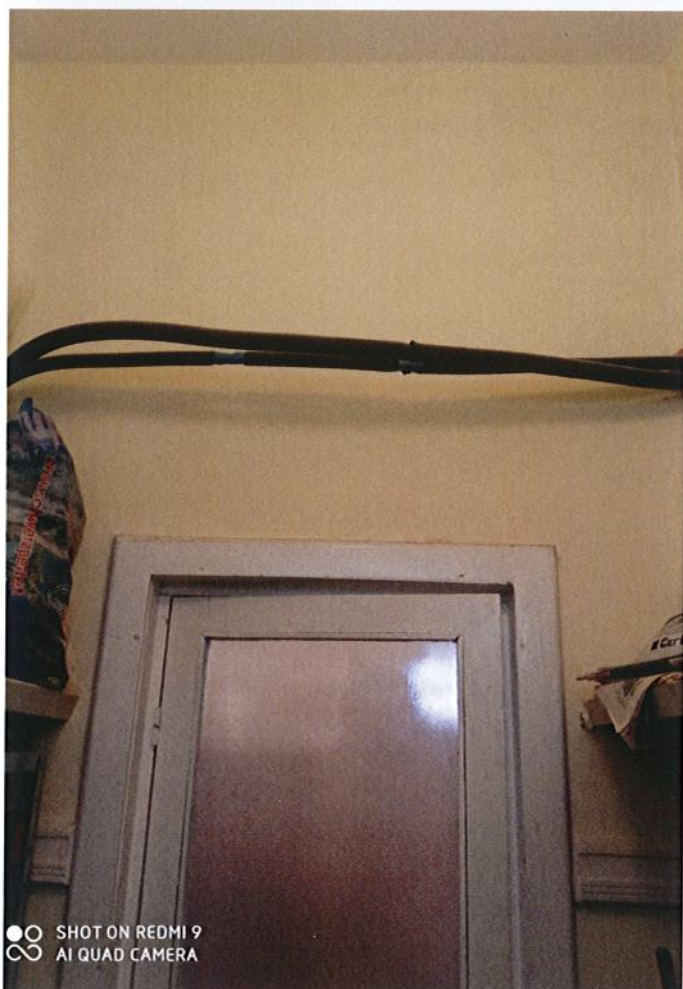




25



26



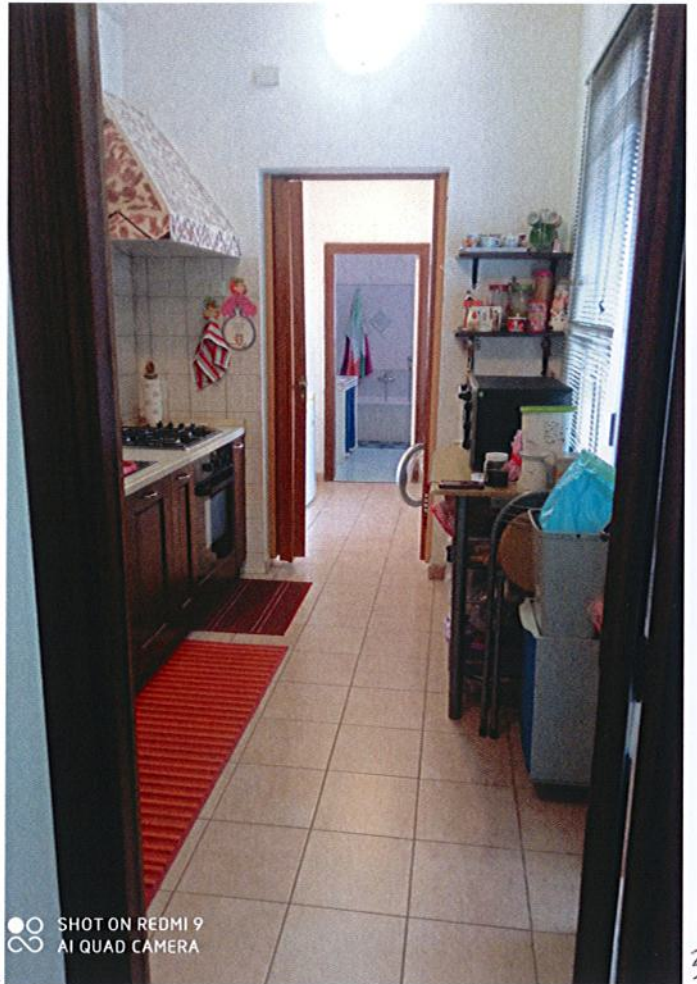
27



28

Firmato Da: MERELLA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 79ca69f4ed0cee9ea1b30f037202f439







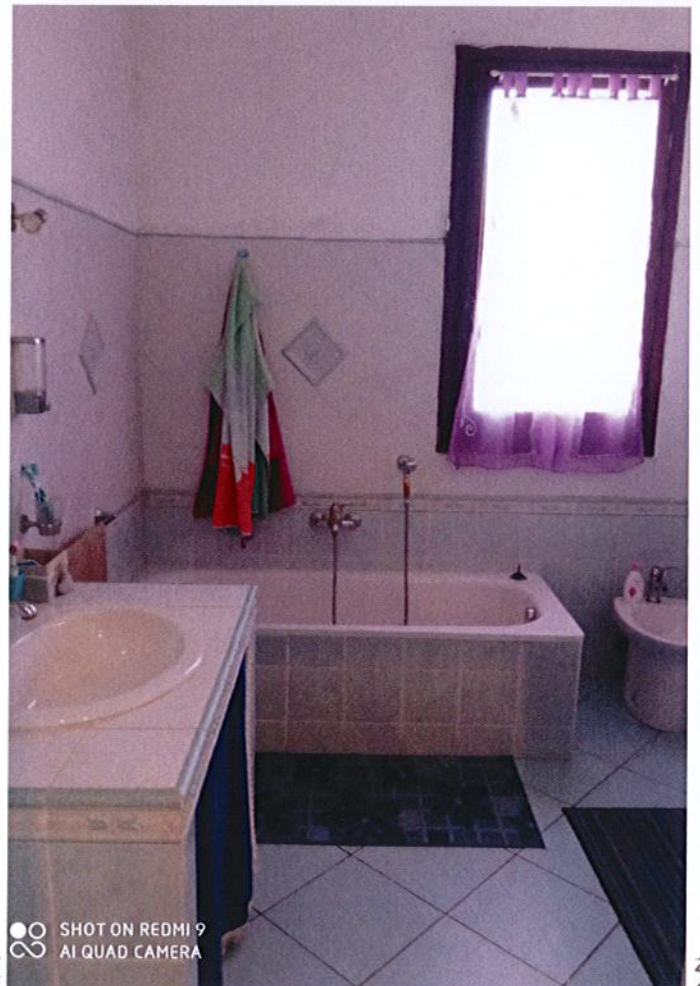
33



34



35



36





37



38



39



40





SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

41



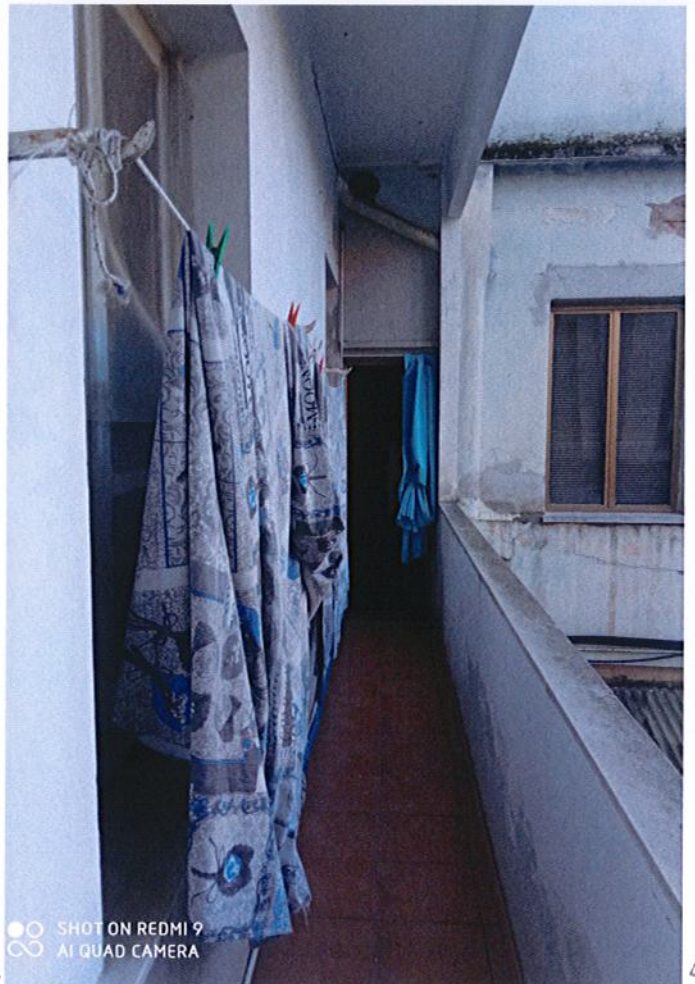
SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

42



SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

43



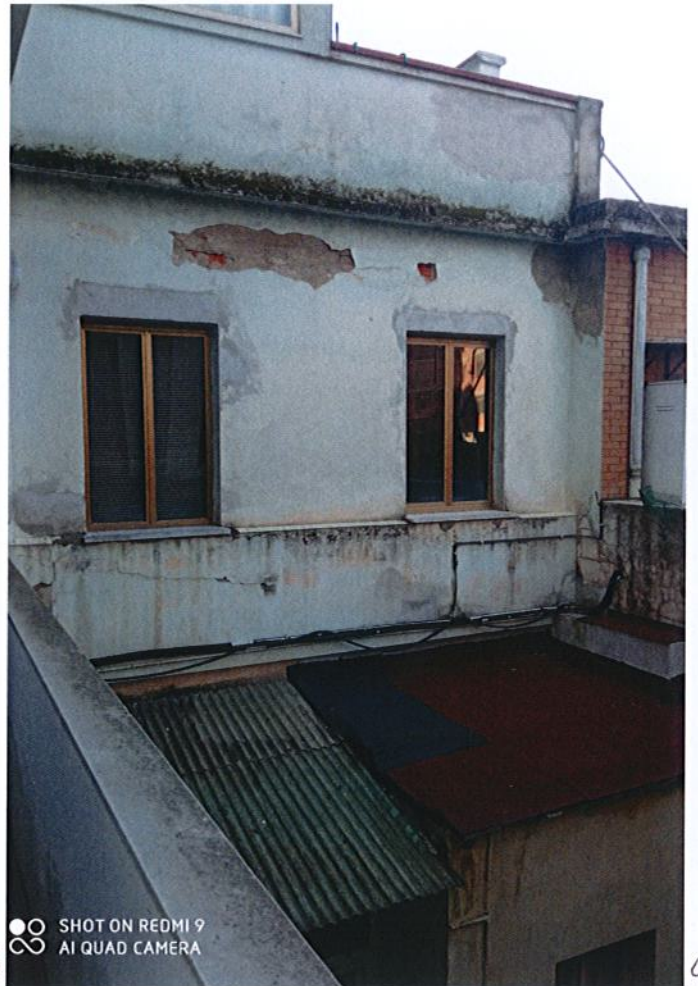
SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

44

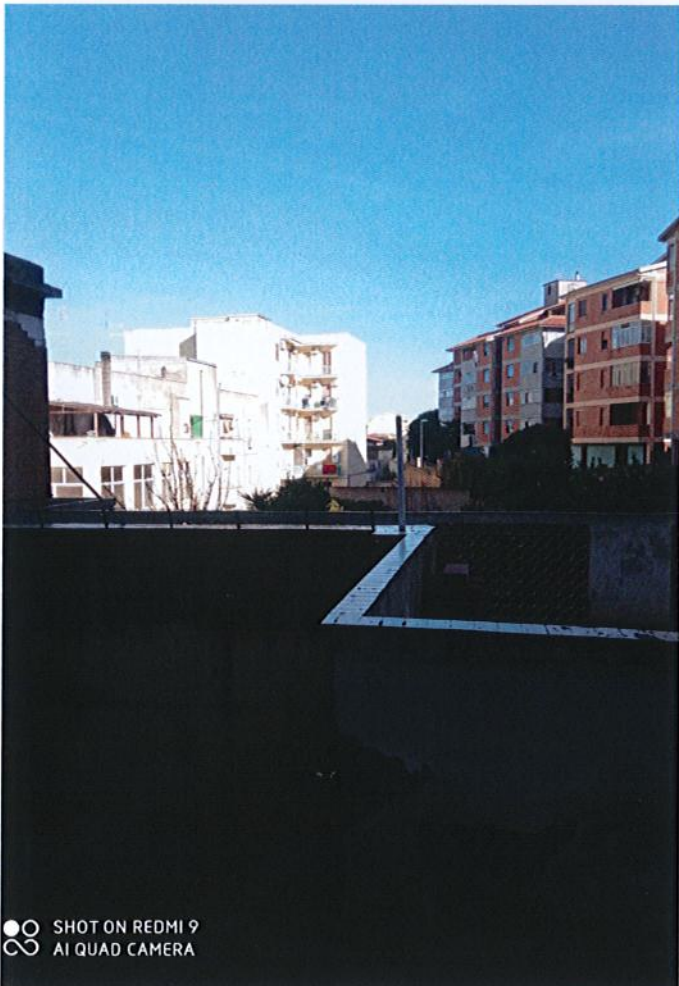




45



46



47



48

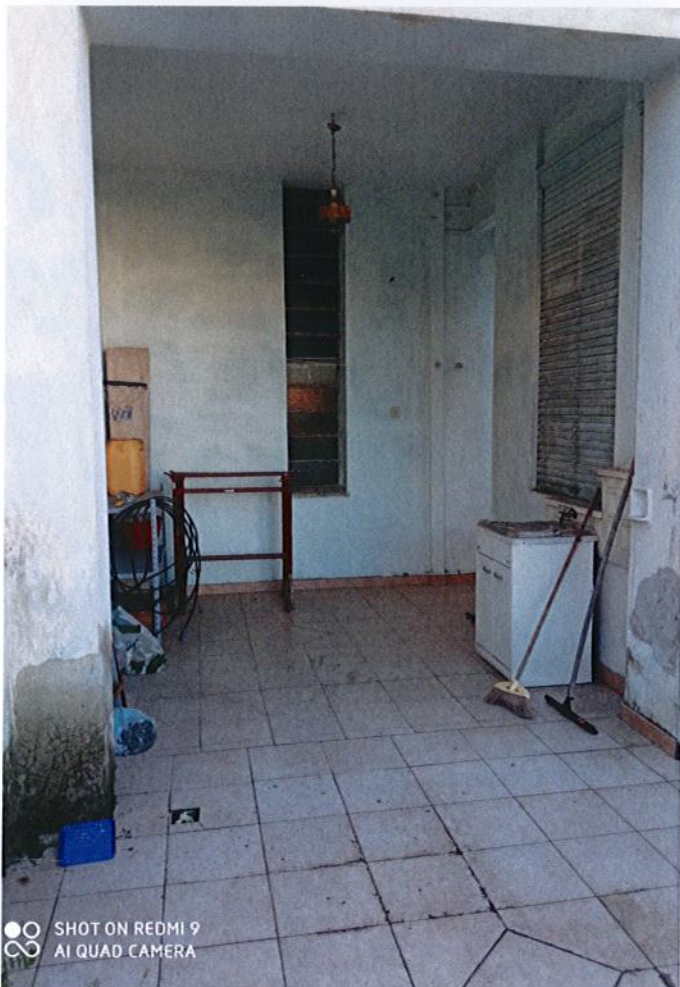




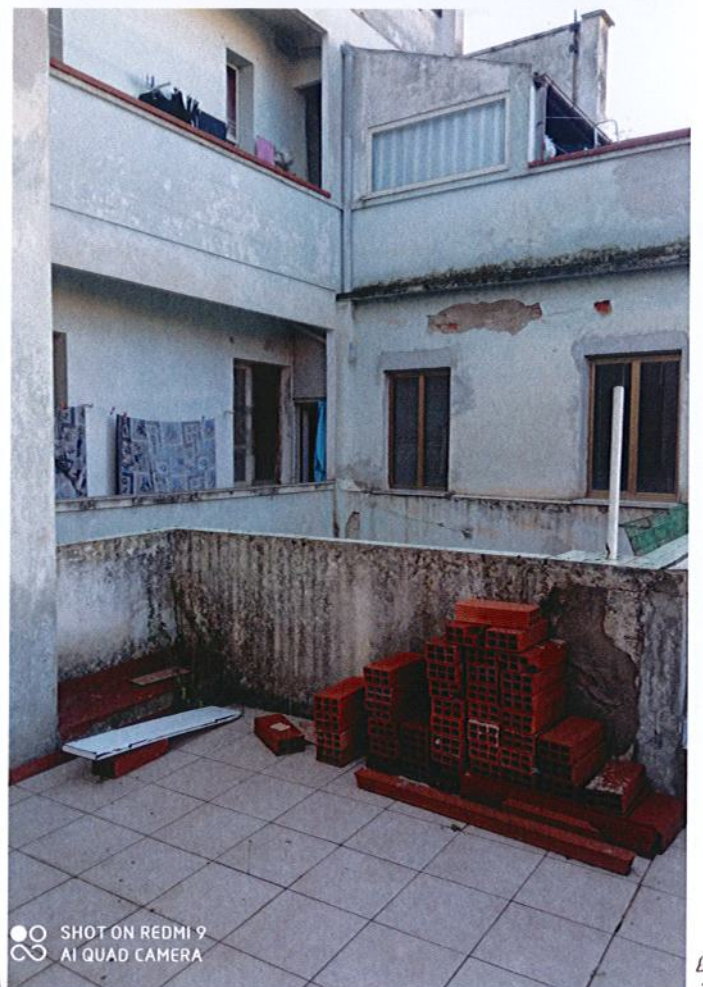
49



50

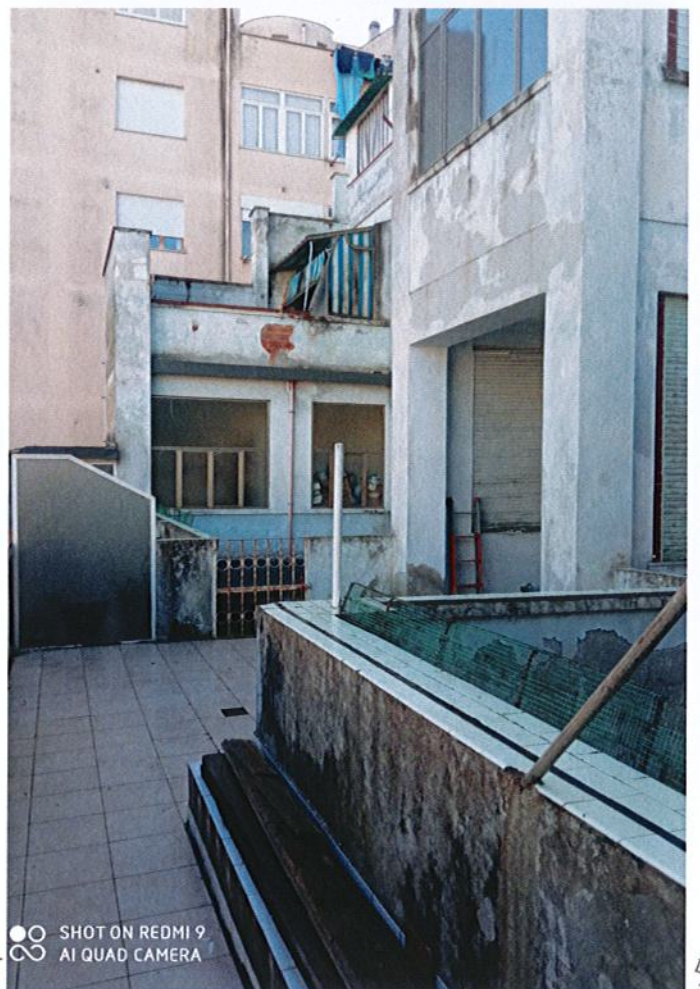
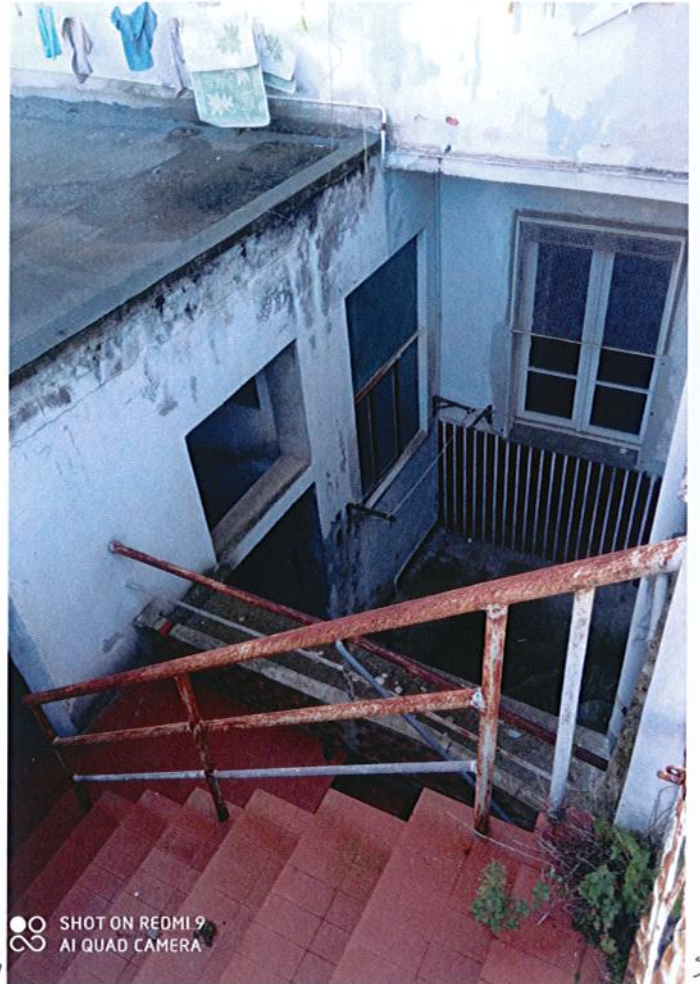


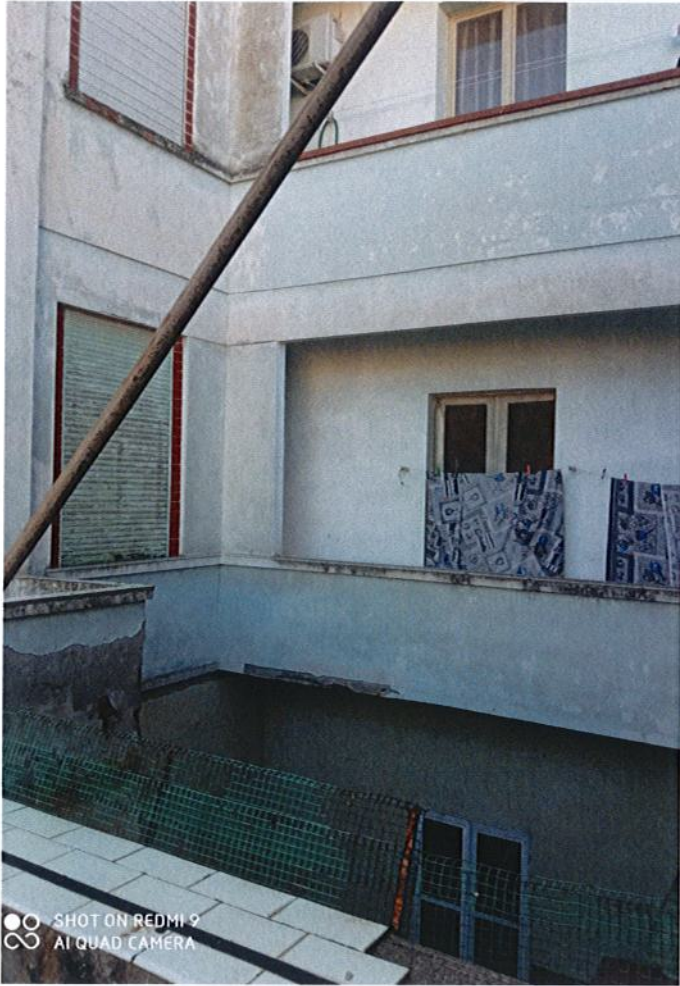
51



52







57



58



59



60

