

**Introduzione**

**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

**Esecuzione Immobiliare n. 198/2013**

**PROMOSSA DA:** *Condominio Via Crispazzu*                      rappr. dall' Avv.to *Maurizio Sogos*

**CONTRO:** \_\_\_\_\_

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Geom. Rinaldo Fois, libero professionista regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari ha prestato giuramento in qualità di esperto e, in data 25/06/2014, ha ricevuto dal G.E. Dott. Luca Buffoni il seguente incarico, meglio formulato in undici quesiti descritti nell'apposito verbale (integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzione immobiliare") e riepilogati come di seguito:

1. Quesito Uno        - "Identificazione del bene";
2. Quesito Due        - "Descrizione del bene";
3. Quesito Tre        - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento";
4. Quesito Quattro - "Accatastamento";
5. Quesito Cinque - "Destinazione urbanistica/ di piano";
6. Quesito Sei        - "Conformità alla normativa - sanabilità";
7. Quesito Sette     - "Divisione in lotti";
8. Quesito Otto        - "Divisibilità in natura";
9. Quesito Nove     - "Stato del bene";
10. Quesito Dieci    - "Regime vincolistico";
11. Quesito Undici - "Determinazione del valore".

**Premesse**

Il giorno 23 Ottobre 2014 lo scrivente fissa la data d'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione, previa conferma alle parti mediante

raccomandata A/R al sig. \_\_\_\_\_ e comunicazione via mail al legale di parte attrice, Avv. \_\_\_\_\_, al fine di procedere al sopralluogo dei beni oggetto della suddetta esecuzione immobiliare ed allo scopo di rispondere a quanto richiesto nei quesiti posti dal Giudice.

Al sopralluogo di cui sopra erano presenti, per la parte attrice, l'Avvocato \_\_\_\_\_ e l'amministratore del condominio il Sig. \_\_\_\_\_, per la parte convenuta il Sig. \_\_\_\_\_.

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**ELENCO DEI BENI PIGNORATI** (DATI CATASTALI)

*Catasto Urbano*

<b><u>Comune</u></b>	<b><u>Foglio</u></b>	<b><u>Map.</u></b>	<b><u>Sub.</u></b>	<b><u>Categ.</u></b>	<b><u>Classe</u></b>	<b><u>Consistenza</u></b>	<b><u>Rendita</u></b>
Sassari	87	11	37	D/1	-	-	€ 3.674,00

**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 effettuato 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 visura ipotecaria aggiornata dei beni; acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, 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".*

**a) Valutazione documentazione in atti (ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.)**

Alla istanza di vendita e al fascicolo di parte del pignoramento sono stati allegati i seguenti documenti:

- Atto di pignoramento in rettifica;
- Trascrizione atto di pignoramento;

**b) Osservazioni e documentazione acquisita**

La documentazione è parzialmente completa.

Sono stati comunque acquisiti, in quanto elementi indispensabili per una corretta identificazione del bene, i seguenti documenti:

- Visure catastali aggiornate;
- Estratti di mappa aggiornati;
- Visure ipotecarie aggiornate dei beni;

**c) Quota dei beni pignorati**

La quota di pignoramento dei beni viene di seguito indicata:

- **FOGLIO 87 MAPPALE 11 SUB 37** del Comune di Sassari è pignorato per **intero** ed è **di** proprietà del sig. \_\_\_\_\_

**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 catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parte 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 all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e delle vie principali di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.*

**Premessa**

La valutazione dei fabbricati viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto "coefficiente di ragguaglio" così come riportato "nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998" e nelle "Norme UNI 10750:2005".

**a) Fabbricati**

**Foglio 87 mappale 11 sub 37**

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Fg. 87 mappale 11 sub 37 ed è situato in una palazzina ubicata nel centro del medesimo comune, in Via Sebastiano Crispatzu n° 3.

L'immobile in oggetto si sviluppa su due piani di cui, un locale sito al piano terra adibito ad attività commerciale di vendita d'abbigliamento, avente accesso dalla Via Grazia Deledda; e un secondo locale al piano seminterrato collegato a quest'ultimo tramite scala interna, dove insiste il secondo locale commerciale avente ulteriore

accesso dalla Via Sebastiano Crispatzu e adibito in passato, come anche riferito dal Sig. \_\_\_\_\_, ad attività di fornitura e vendita di materiale vario di cancelleria e, ad oggi utilizzato principalmente come deposito e magazzino.

La struttura portante dell'immobile è in muratura di cemento armato e i solai in latero-cemento.

Come precedentemente descritto, il locale ubicato al piano terra ha ingresso dalla Via Grazia Deledda dove si ha accesso tramite vetrata in alluminio; dallo stesso ingresso si accede direttamente al locale in oggetto, composto da un unico vano senza alcuna tramezzatura e da un wc con relativo antibagno ubicato sulla parete che da verso il cortile; le pareti risultano intonacate al civile liscio e tinteggiate, il pavimento in laminato e i relativi infissi che affacciano sul retro prospetto della palazzina, in alluminio e vetro; i relativi impianti presenti, risultano essere funzionanti e in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.

Nello stesso locale è presente una scala interna che al momento del sopralluogo non era accessibile in quanto chiusa.

Tale scala permetteva il collegamento al secondo locale ubicato al piano seminterrato avente ulteriore accesso dal retro prospetto della palazzina e precisamente dalla Via Sebastiano Crispatzu 3/C. Lo stesso locale, come anche riscontrabile dalle visura catastali, risulta essere un opificio artigianale dove, come riferito dal Sig. \_\_\_\_\_ al momento del sopralluogo, veniva utilizzato come attività di fornitura e vendita di materiale vario di cancelleria.

Al locale, come precedentemente descritto, si accede dalla Via Sebastiano Crispatzu 3/C dove, tramite passo carrabile si ha accesso al retro prospetto della palazzina in cui, per mezzo di due accessi con portelloni in ferro si accede direttamente al locale in oggetto.

L'immobile risulta esser suddiviso come da planimetria catastale, con l'unica eccezione di alcune nuove tramezzature in pvc facilmente rimovibili; le murature risultano intonacate al civile liscio e tinteggiate, la pareti dei wc risultano rivestite con piastrelle in ceramica e i pezzi sanitari in ceramica; i pavimenti sono in laminato e in ceramica, gli infissi in alluminio con unico vetro camera e, i relativi impianti idrico-sanitario, fognario ed elettrico, risultano essere funzionanti e in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.

#### Schema consistenza immobiliare

L'intero immobile presenta una superficie commerciale così di seguito calcolata:

**Piano seminterrato**

Locale commerciale	mq	323,00	x	100%	= mq	323,00
Locali accessori	mq	277,00	x	50%	= mq	138,50
<i>Superficie Piano Seminterrato</i>						<i>mq 461,50</i>

**Piano Terra**

Locale commerciale	mq	127,00	x	100%	= mq	127,00
Locali accessori	mq	25,00	x	50%	= mq	12,50
<i>Superficie Piano Terra</i>						<i>mq 139,50</i>

**Superficie Commerciale Totale      mq      601,00**

**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 nel pignoramento non hanno 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Si è riscontrato, a seguito dell'esame della documentazione in atti e dall'esito di verifiche effettuate dallo scrivente, sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio che tramite sopralluoghi, che *i dati degli immobili indicati in pignoramento, corrispondendo a quelli attuali.*

**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:*

- a) qualora risultino 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 determinazione i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;*
- b) quando invece l'immobile non risulta inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita),*

*l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

I dati inseriti nel decreto di pignoramento risultano corretti.

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

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

**FOGLIO 87 MAPPALE 11 SUB. 37 DEL COMUNE DI SASSARI**

L'immobile in oggetto ricade secondo il PRG in *Ambito 17 zona B<sub>6</sub>* e secondo il P.U.C vigente del comune di Sassari con *“Varianti adottati il 28/11/2006 con Del. C.C. n° 87 e del 27/07/2011 con Del. C.C. n° 52”* in Zona B – Ambiti di conferma, completamento, rigenerazione urbana, sottozona B<sub>1,3</sub> – Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento.

Secondo il **PRG** le Norme di Attuazione prevedono i seguenti parametri:

*AMBITO 17 – MONTE ROSELLO EST*

*SOTTOZONA B6*

*Sono ammesse le destinazioni d'uso: d0, d4.1.*

*Per quanto attiene la destinazione d2 (commercio), si applicano le disposizioni già dettate per la sottozona B2 dell'Ambito 2.*

*Per quanto attiene gli interventi si applicano le disposizioni già dettate per le sottozone B6 dell'ambito 2. Non è tuttavia obbligatorio il rispetto delle modalità indicate.*

Secondo il **PUC** le Norme di Attuazione prevedono i seguenti parametri:

*“Le Sottozone B sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.*

**Indirizzi di pianificazione e definizione territoriale**

*Mantenere e riqualificare i caratteri architettonici e di pregio degli edifici, promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Gli interventi edilizi in un tessuto incompleto devono ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente (allineamento alle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulle strade).*

*La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:*

*- sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento;*

*- sottozona B1\* - ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento nelle quali gli interventi edificatori sono subordinati alla predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo;*

- sottozona B2 - ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana;
- sottozona B3 - ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice;
- sottozona B4 - ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta.

#### **SOTTOZONA B1**

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento.

Gli interventi 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. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozone dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

#### Modalità di attuazione

Titolo abilitativi diretto.

#### Destinazioni ammesse

d0- d 1. - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d.2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3,d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d 4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14.

#### Categorie d'intervento

I 1, I 2, I 3, I 4, I 4bis I 5, I 6, I 7, I 8, I 9, I 12

#### Parametri urbanistici ed edilizi

Sono quelli riportati nella Tabella riferita a ciascuna sottozona derivanti dagli studi e dalle analisi dell'ufficio del PUC

<b>ZTO</b>	<b>If (m3/m2)</b>	<b>H (metri)</b>	<b>RC (%)</b>	<b>SAL max Per mq. di lotto edificabile</b>
<b>B1.1</b>	6	16,5	40	1,74
<b>B1.2</b>	5	10,5	40	1,45
<b>B1.2.1</b>	5	10,5	50	1,45
<b>B1.3</b>	6	13,5	50	1,74.....

#### Prescrizioni particolari

Il nuovo intervento è possibile solo allineandosi ai fili fissi degli edifici attigui, se gli stessi presentano un allineamento uniforme, oppure rispettando la minima distanza di arretramento nel caso di edifici preesistenti con allineamenti non uniformi.

Il fronte strada disponibile per il nuovo intervento, escluse le distanze regolamentari, dovrà essere non inferiore a 9 m.

**QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 degli stessi art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

In merito alla regolarità delle costruzioni, si relaziona quanto segue:

Si è accertata la conformità della situazione reale dell'immobile, alla documentazione catastale in possesso.

**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.*

L'immobile oggetto di pignoramento può essere suddiviso in due lotti distinti, in quanto la loro consistenza e la loro ubicazione consente la creazione di due locali commerciali separati, indipendenti e funzionali.

I lotti ipotizzati sono così di seguito indicati:

**LOTTO 1**

Sarà costituito dai seguenti beni:

Locale commerciale sito nel Comune di Sassari individuati al catasto al

- Foglio 87 mappale 11 sub 37; **piano seminterrato**

**LOTTO 2**

Sarà costituito dai seguenti beni:

Locale commerciale sito nel Comune di Sassari individuati al catasto al

- Foglio 87 mappale 11 sub 37; **piano terra**

**QUESITO OTTO – “Divisione in natura”**

*Dica, nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove e 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.*

Il bene è pignorato per intero e può essere divisibile in natura in due locali separati uno al piano terra e uno al piano seminterrato tramite la semplice chiusura della scala si collegamento e la suddivisione dei due locali, attualmente inseriti sulla stessa scheda, aventi unico subalterno.

**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 l'oggetto pignorato 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 anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutivi indichi la 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 autentica).*

Gli immobili oggetto del pignoramento sono in piena proprietà del soggetto pignorato.

**QUESITO DIECI - "Regime Vincolistico"**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi restano 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.*

Si evidenzia che non sono presenti vincoli o oneri.

**QUESITO UNDICI - "Determinazione del valore"**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compita 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 e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se 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 de 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)*

#### Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Scopo della stima è quello di determinare il "valore venale" in un comune commercio, volto a stabilire la base d'asta per la loro *vendita giudiziaria*. Per "valore venale", termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato", si intende quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, è la stima sintetica comparativa basata sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona.

Il prezzo medio di mercato può essere ottenuto:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili utilizzando come parametro di confronto la superficie commerciale, valutata in mq;
- utilizzando i valori unitari espressi dal Mercato Immobiliare e le rendicontazioni dell'O.M.I. (Osservatorio dei Valori Immobiliari) per i fabbricati;
- conoscenza delle possibilità di mercato.

Per tutte le altre caratteristiche, diverse dal parametro di riferimento, vengono introdotti una serie di coefficienti di merito contenuti nelle Tabelle TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, con lo scopo di inserire, all'interno del procedimento di stima, le effettive caratteristiche intrinseche (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc.) ed estrinseche, riferite alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, (scuole, ospedali, parchi pubblici ecc.) dell'unità immobiliare.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fase applicativa

**LOTTO 1**

*Valutazione del più probabile valore di mercato*

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari, espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti al secondo semestre 2013 del Comune di Sassari zona/fascia D2 - periferica e opportunamente corretti di una quota pari ai coefficienti di merito.

Per gli immobili al **piano seminterrato** si è rilevato che il valore unitario a nuovo varia da:

<i>Valori Unitari</i>	<i>Coefficiente di merito</i>
Valore Minimo 1.500 €/mq,	30% che tiene conto dell'età del fabbricato (coefficiente di vetustà (C.V.) di un immobile costruito negli anni 80 è 70%.)
Valore Massimo 1.700 €/mq;	
<b>Valore Medio 1.600 €/mq</b>	
	10% che tiene conto dell'ubicazione rispetto alla via principale

Verranno perciò adottati i seguenti valori unitari:

- un valore di 1.600 €/mq x 0,60 = 960,00 €/mq **in c.t. 950,00 €/mq** per il piano seminterrato.

***N.C.E.U. Foglio 87 mappale 11 sub. 37***

***Piano Seminterrato***

*Locale commerciale con pertinenze* mq. 461,50 x €/mq 950,00 = € 438.425,00

**Totale Valore Locale Commerciale € 438.425,00**

**Totale Valore Lotto 1 € 438.425,00**

***Valore in C.T. € 440.000,00***

*Sintesi valutativa*

In sintesi le valutazioni in precedenza sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato del **LOTTO 1** è di **€ 440.000,00**

**LOTTO 2**

*Valutazione del più probabile valore di mercato*

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari, espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti al secondo semestre 2013 del Comune di Sassari zona/fascia D2 - periferica e opportunamente corretti di una quota pari ai coefficienti di merito.

Per gli immobili al **piano terra** si è rilevato che il valore unitario a nuovo varia da:

<i>Valori Unitari</i>	<i>Coefficiente di merito</i>
Valore Minimo 1.500 €/mq,	<b>30%</b> che tiene conto dell'età del
Valore Massimo 1.700 €/mq;	fabbricato (coefficiente di vetustà (C.V.)
<b>Valore Medio 1.600 €/mq</b>	di un immobile costruito negli anni 80 è del 70 %.)

Verranno perciò adottati i seguenti valori unitari:

- un valore di 1.600 €/mq x 0,70 = 1.120,00 €/mq **in c.t. 1.200,00 €/mq** per il piano terra;

**N.C.E.U. Foglio 87 mappale 11 sub. 37**

**Piano Terra**

*Locale commerciale con pertinenze* mq. 139,50 x €/mq 1.200,00 = € 167.400,00

**Totale Valore Locale Commerciale € 167.400,00**

**Totale Valore Lotto 2 € 167.400,00**

**Valore in C.T. € 167.000,00**

*Sintesi valutativa*

In sintesi le valutazioni in precedenza sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato del **LOTTO 2** è di **€ 167.000,00**

**STIMA PATRIMONIO PIGNORATO**

- valore di mercato del **LOTTO 1** è di **€ 440.000,00**

- valore di mercato del **LOTTO 2** è di **€ 167.000,00**

Il più probabile valore di mercato degli immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **607.000,00**

(seicentosestemila/00 euro).

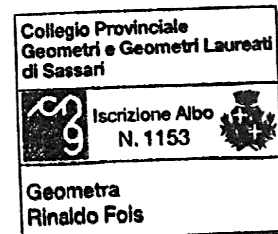
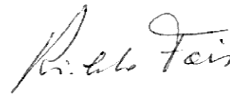
Si ricorda che la presente stima, al pari di ogni altra, ha una validità limitata nel tempo in quanto mutevole in funzione del variare di forze economiche, che pur estranee al bene che ne è oggetto, influiscono direttamente sul proprio valore.

La stima di un bene non può mai dare la misura assoluta del suo valore, come tale invariabile nel tempo, ma solo la propria misura relativa ad un determinato mercato in un determinato periodo.

Sassari, li 9 dicembre 2014

**IL C.T.U.**

*Geom. Rinaldo Fois*



**Allegati**

- Visure Catastali
- Planimetrie Catastali Terreni
- Planimetrie Catastali Fabbricati
- Pianta stato reale immobile
- Visure Ipotecarie

STUDIO TECNICO

**Geom. RINALDO FOIS**

Sassari: Via Alghero, 42- Tel./Fax. 079 273 716

Cod. Fiscale FSO RLD 49E13 D637J

P.IVA 00318540903

email: rinaldofois@tiscali.it

PEC : rinaldo.fois@geopec.it

# TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

**Esecuzione Immobiliare n. 198/2013**

*Promossa da:*

Condominio Via Crispazzu

rappr.to dall' Avv.to Maurizio Sogos

*Contro*

**INCARICO PER LA VARIAZIONE CATASTALE AL FINE DI**  
**CONSENTIRE LE VENDITE DEGLI IMMOBILI IN DUE**  
**LOTTI**



Introduzione

## **TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

### **Esecuzione Immobiliare n. 198/2013**

**PROMOSSA DA:** *Condominio Via Crispazzu*          rappr. dall' *Avv.to Maurizio Sogos*

### **CONTRO:**

Il sottoscritto Geom. Rinaldo Fois, libero professionista regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari veniva richiamato dal G.E. Dott. Luca Buffoni in data 13 gennaio 2015 per eseguire quanto richiesto nel verbale di udienze e precisamente: ***“Il G.E. dispone il richiamo del C.T.U. affinché proceda ad effettuare le necessarie variazioni in catasto onde consentire le vendite degli immobili in due lotti.”***

A seguito di quanto richiestomi dal Giudice, il sottoscritto ha provveduto alla formazione di due distinti subalterni per consentire la vendita in due lotti dell'immobile oggetto di esecuzione; come si può dedurre dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio, depositata precedentemente, l'immobile era censito al **Fg, 87 mappale 11 sub 37** del Comune di Sassari ed era sviluppato su due piani di cui: 1) un locale al piano seminterrato adibito in passato ad attività di fornitura e vendita di materiale vario di cancelleria, oggi utilizzato principalmente come deposito e magazzino, 2) un locale sito al piano terra adibito ad attività commerciale.

Come sopra accennato, il sottoscritto, ha provveduto tramite una variazione catastale, alla soppressione dell'originario subalterno 37, con la successiva creazione di due nuovi distinti subalterni; si fa notare inoltre, come descritto nella relazione di



consulenza tecnica d'ufficio già depositata, che l'attuale e reale utilizzo dei locali, non rispecchiava il classamento presente nelle visure catastali (categoria D1).

Da quanto sopra detto, il sottoscritto ha provveduto alla formazione dei subalterni 42 e 43, assegnando a ciascuno il classamento più congruo in base al loro utilizzo e che di seguito si riportano:

**Fg, 87 mappale 11 sub. 42** - locale ubicato in Via Sebastiano Crispatzu n°3/C - Piano Seminterrato - classato come "Laboratori per arti e mestieri"

*Catasto Urbano*

<u>Comune</u>	<u>Foglio</u>	<u>Map.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Categ.</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita</u>
Sassari	87	11	42	C/3	1	526 mq.	€ 2.390,58

**Fg, 87 mappale 11 sub. 43** - locale ubicato in Via Grazia Deledda - Piano Terra - classato come "Negozzi e botteghe"

*Catasto Urbano*

<u>Comune</u>	<u>Foglio</u>	<u>Map.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Categ.</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita</u>
Sassari	87	11	43	C/1	1	164 mq.	€ 5.124,28

Così come già descritto nella consulenza tecnica già depositata, l'immobile oggetto di pignoramento può essere suddiviso in due lotti distinti che di seguito si specificano con i nuovi subalterni:





### **LOTTO 1**

**- Fg, 87 mappale 11 sub. 42**

Locale ubicato in Via Crispatzu n° 3/C al piano seminterrato, individuato al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 87 mappale 11 sub 42, categoria C/3 classe 1 (laboratori per arti e mestieri) avente una superficie catastale pari a mq. 526

valore di mercato del **LOTTO 1** è di **€ 440.000,00**

### **LOTTO 2**

**- Fg, 87 mappale 11 sub. 43**

Locale commerciale ubicato in Via Grazia Deledda al piano terra, individuato al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 87 mappale 11 sub 43, categoria C/1 classe 1 (negozi e botteghe) avente una superficie catastale pari a mq. 164

valore di mercato del **LOTTO 2** è di **€ 167.000,00**

Sassari, li 20 luglio 2015

**IL C.T.U.**

*Geom. Rinaldo Fois*

### **Allegati**

1 ) Visure Catastali

2) Planimetrie Catastali



STUDIO TECNICO

**Geom. RINALDO FOIS**

Sassari: Via Alghero, 42- Tel./Fax. 079 273 716

Cod. Fiscale FSO RLD 49E13 D637J

P.IVA 00318540903

email: rinaldofois@tiscali.it

PEC : rinaldo.fois@geopec.it

# TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

**Esecuzione Immobiliare n. 198/2013**

*Promossa da:*

Condominio Via Crispazzu

rappr.to dall' Avv.to Maurizio Sogos

*Contro*

**CHIARIMENTI RICHIESTI DAL GIUDICE ALLA  
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**



STUDIO TECNICO

**Geom. RINALDO FOIS**

Sassari: Via Alghero, 42- Tel./Fax. 079 273 716

Cod. Fiscale FSO RLD 49E13 D637J

P.IVA 00318540903

email: rinaldofois@tiscali.it

PEC : rinaldo.fois@geopec.it

Introduzione

## **TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

### **Esecuzione Immobiliare n. 198/2013**

**PROMOSSA DA:** *Condominio Via Crispazzu*      rappr. dall' *Avv.to Maurizio Sogos*

**CONTRO:**

#### **CHIARIMENTI RICHIESTI DAL GIUDICE ALLA RELAZIONE**

#### **DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Il sottoscritto Geom. Rinaldo Fois, libero professionista regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari a seguito di una richiesta di chiarimenti sulla Relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata il 23 dicembre 2014 fatta dal G.E. Dott. Luca Buffoni nell'udienza del 13 gennaio 2015 in cui si richiede: ***“ritenuto che la relazione del C.T.U è incompleta in relazione alla derivazione catastale del mappale sub 37, occorre verificare che detto mappale sia stato originato da quelli indicati nell'atto pubblico di acquisto da parte del debitore”***.

A seguito di un attento esame delle visure catastali storiche (allegate alla presente) del **Fg, 87 mappale 11 sub 37 del Comune di Sassari**, si evidenzia quanto segue:

#### **1) Mappali originari:**

**I Fg, 87 mappale 11 sub 18, 32 e 33** sono stati acquistati dal sig. ██████████ con atto pubblico del 09/11/87 repertorio n. 43087 Rogante Maniga registrazione n. 1898 del 30/11/1987 (indicato nelle visure catastali) e trascritto con nota del



26/11/1987 repertorio n. 43280 Casella n. 12766 e Articolo n. 8563 (presente agli atti);

## 2) Cronologia variazioni catastali

**Il Fg, 87 mappale 11 sub 32** a seguito di *variazione n. 3351 del 20/10/1995 (Atti di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni)* ha dato origine e/o variato i fg. 87 mappale 11 sub 33 e 34;

**Il Fg, 87 mappale 11 sub 33** a seguito di *variazione n. 3351 del 20/10/1995 (Atti di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni)* ha dato origine e/o variato i fg. 87 mappale 11 sub 32 e 34;

**Il Fg, 87 mappale 11 sub 34** a seguito di *variazione n. 33 del 08/01/1999 (Atti di divisione attività commerciale)* ha dato origine e/o variato i fg. 87 mappale 11 sub 35 e 36;

**Il Fg, 87 mappale 11 sub 18** a seguito di *variazione n. 5171 del 13/08/2003 (Atti di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni)* ha dato origine e/o variato i fg. 87 mappale 11 sub 35, 36 e 37;

**Il Fg, 87 mappale 11 sub 35** a seguito di *variazione n. 5171 del 13/08/2003 (Atti di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni)* ha dato origine e/o variato i fg. 87 mappale 11 sub 18, 36 e 37;

**Il Fg, 87 mappale 11 sub 36** a seguito di *variazione n. 5171 del 13/08/2003 (Atti di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni)* ha dato origine e/o variato i fg. 87 mappale 11 sub 18, 35 e 37;

## 3) Conclusioni:

Da quanto su schematizzato si evince che a seguito di passaggi intermedi di atti di fusione e diversa distribuzione di spazi interni dei mappali iniziali Fg. 87 mappale 11 sub 18, 32 e 33 ha avuto origine il Fg. 87 mappale 11 sub 37, oggetto di esecuzione.

Con atto pubblico del 09/11/87 repertorio n. 43087 Rogante Maniga registrazione n. 1898 del 30/11/1987 (indicato nelle visure catastali) e trascritto con nota del 26/11/1987 repertorio n. 43280 Casella n. 12766 e Articolo n. 8563 (presente agli atti) sono stati acquistati i seguenti beni:



STUDIO TECNICO

**Geom. RINALDO FOIS**

Sassari: Via Alghero, 42- Tel./Fax. 079 273 716

Cod. Fiscale FSO RLD 49E13 D637J

P.IVA 00318540903

email: rinaldofois@tiscali.it

PEC : rinaldo.fois@geopec.it

Fg. 87 Mappale 11 sub 18

Fg. 87 Mappale 11 sub 32

Fg. 87 Mappale 11 sub 33

che come precedentemente dimostrato sono i subalterni originari del bene oggetto di espropriazione.

Sassari, li 2 febbraio 2015

**IL C.T.U.**

*Geom. Rinaldo Fois*

Allegati

.- Visure Catastali storiche



## **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**

### **Premessa**

Il sottoscritto Geom. Rinaldo Fois, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Sassari, a seguito di disposizioni del G.E. Dott. Luca Buffoni, contenute nel verbale di udienza del 25.06.2014 ha inviato alla parte convenuta per via telematica in data 04.12.2014 la relazione tecnica, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

### **Considerazioni**

Alla data del 19/12/2014 non è pervenuta alcuna osservazione alla relazione tecnica da parte delle parti in causa, perciò con la presente, il sottoscritto conferma in ogni sua parte la relazione.

Sassari, li 19.12.2014

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

*(Geom. Rinaldo Fois)*