

G. T. H. 2/19/2

Procedura n.° **160/10** R.G.E.

**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

G.E.: Dott. M. GRIXONI;

promossa da:

, Avv. G. Adriano.

contro

, n. a

**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA**

□ Il sottoscritto geom. Walter Salaris, libero professionista con studio in Sassari, reg. Bancali, via Tignone 31, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, in data del 17 maggio 2011 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni Immobiliari".

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

RISPOSTA AL 1^ QUESITO: "*identificazione del bene*";

**1.0** Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- estratto catastale allegato "A";
- visure e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento allegato "B".
- Certificato di destinazione Urbanistica allegato "C".

Tale documentazione è completa, per cui, per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si rimanda alla

documentazione già in atti e a quella acquisita dal sottoscritto (allegato "B").

RISPOSTA AL 2^ QUESITO: "descrizione del bene";

**2.0** l'accesso nell'immobile è stato effettuato in data del 08/06/2011.

Il bene sottoposto a pignoramento è un fabbricato ad uso civile abitazione in corso di costruzione che insiste su un appezzamento di terreno di pertinenza, sito in Comune di Sassari (SS) via Carlo Felice snc, censito nel N.C.T. al F. 129 particella 386 di mq. 5.659,00, detto fabbricato risulta articolato in quattro livelli che consistono in un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo (sottotetto), come appresso descritti:

- a) il piano seminterrato, elaborato grafico allegato "D", di superficie complessiva snr pari a mq. 313,95. superficie commerciale (s.c.), si considera convenzionalmente il 60% della superficie complessiva. Pertanto  $0,60 \times 313,95 \text{ s.c.} = \text{mq. } 188,37$ ;
- b) il piano terra, elaborato grafico allegato "E", costituito da 14 ambienti di cui, n. 1 ingresso e scala, n. 4 bagni, un disimpegno e n. 7 camere ed un ripostiglio, s.c. mq. 376,26;
- c) il piano primo, elaborato grafico allegato "F", costituito da sette ambienti di cui, n. 2 camera e scala, e n. 5 camere, s.c. mq. 376,26;
- d) al piano secondo (sottotetto), elaborato grafico allegato "G", costituito da 14 ambienti di cui, n. 1 ingresso e scala, n. 4 bagni, n. 1 disimpegno e n. 5 camere, n. 1 terrazzo, superficie complessiva snr pari a mq. mq. 405,72, superficie commerciale (s.c.) si



considera convenzionalmente il 60% della superficie compresa nelle altezze non inferiori a m. 1,50, pertanto  $0,60 \times 197,00$ , s.c. = mq. 118,20;

## **2.1 CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

**l'intero fabbricato** per quanto riguarda la struttura portante verticale è costituita da pilastri di c.a., dimensioni cm. 40,00x40,00, su plinti in c.a.; è presente la muratura perimetrale costituita da laterizi cm 40,00x22x30 ad eccezione del prospetto prospiciente la valle; tramezzi interni realizzati con laterizi forati dallo spessore finito di cm. 15,00 e cm. 30,00; solai intermedi del tipo misto, in travetti prefabbricati e laterizi dello spessore di cm. 24+4, il solaio di copertura spessore di cm. 16+4 con sovrastante coibentazione impermeabilizzazione e manto di tegole; all'esterno l'intero fabbricato dove è stata realizzata la muratura perimetrale risulta realizzata un'ulteriore muratura a vista, costituita da mattoncini di dimensioni cm. 30x08x025, tale muratura posizionata a circa cm. 10 dalla tamponatura, forma un'intercapedine nella quale è stata posata la coibentazione in pannelli di sughero. Attualmente l'accesso principale del fabbricato è situato nel prospetto prospiciente la strada vicinale alla quale si accede dalla via Carlo Felice.

Le opere di finitura interne ed esterne si distinguono nei singoli piani, per cui si specifica:

**a) al piano seminterrato di cui al Sub. 5:** attualmente non è presente nessuna opera di finitura, con la documentazione

fotografica si evidenziano le strutture di fondazione in C.A. composte da plinti collegati in tutto il perimetro da travi in C.A..

**b)** gli ambienti, al **piano terra di cui ai Sub. 1-2-3-4-6**, attualmente risultano da ultimare in quanto sia le opere murarie (tramezzi, intonaci, pitture, pavimenti e rivestimenti) che impiantistiche (elettrico e idrico-fognario) sono realizzate parzialmente inoltre sono privi di tutti gli infissi sia interni che esterni;

**c)** gli ambienti, al **piano primo di cui al Sub. 4**, come descritto al punto b);

**d)** gli ambienti, al **piano secondo (sottotetto) di cui al Sub. 4**, ad eccezione dei tramezzi e degli intonaci che risultano realizzati, il resto delle opere come descritto al punto b);

Si precisa che l'intera area circostante il fabbricato ed in particolare il seminterrato, al momento del sopralluogo, risultava interamente occupata da detriti e da materiali ferrosi di varia natura ivi abbandonati (vedi foto allegati).

## **2.2 - CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

il fabbricato in oggetto, è situato nella parte alta della periferia di Sassari "località Scala di Ciocca" distante circa Km. 2 dal centro, nella strada vicinale è presente la rete fognaria, elettrica e telefonica.

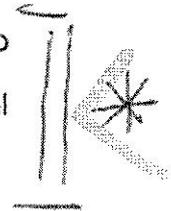
## **2.3 - COERENZE**

**a)** l'intero fabbricato, posto all'interno del terreno di pertinenza censito nel N.C.T. del Comune di Sassari al foglio 129 mappale 386, ha l'accesso prospiciente la strada vicinale, proseguendo in senso

orario confina con la particella 231 proprietà .. con la  
particella 185 proprietà .., con particella 42 proprietà  
.., con particella 49 proprietà .., e con particella  
187 (soppressa ha originato le particelle 270, 271) proprietà  
.. ;

**3.0 - RISPOSTA AL 3^ QUESITO "comparazione tra dati attuali e pignoramento";**

Identificato correttamente per quanto attiene il fabbricato in corso di costruzione, non viene però indicato il mappale 386 F. 129 del Catasto terreni di Sassari sul quale sorge il fabbricato.



**4.0 - RISPOSTA AL 4^ QUESITO "Accatastamento";**

Gli immobili sopraelencati e relativa pertinenza, risultano censiti nel N.C.T. e nel N.C.E.U. come appresso riportato:

**a)** piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 129 Particella 387 **Sub 5**, via Carlo Felice - categoria F 3 (in corso di costruzione), come da visura e planimetria catastale allegato "I";

**b)** piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 129 Particella 387 **Sub 1-2-3-4-6**, via Carlo Felice - categoria F 3 (in corso di costruzione), come da visura e planimetria catastale allegato "L-M-N-O-P";

**c)** piano primo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 129 Particella 387 **Sub 4**, via Carlo Felice - categoria F 3 (in corso di costruzione), come da visura e planimetria catastale allegato "O";

d) piano secondo (sottotetto), distinto al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 129 Particella 387 **Sub 4**, via Carlo Felice - categoria F 3 (in corso di costruzione), come da visura e planimetria catastale allegato "O";

e) terreno di pertinenza, distinto al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 129 Particella 386, via Carlo Felice - qualità Uliveto - classe 4 - Sup. mq. 5.659,00, intestato alla seguente ditta:

( ..... nato il 1 ..... proprietà 1000/1000, come da visura allegato "Q";

Gli immobili di cui alle lettere **a) b) c) d)**, risultano attualmente intestati alla seguente ditta: ..... nato il .....  
- Usufrutto per 1/1 e ..... nato a ..... il .....  
- Nuda proprietà per 1/1, questa nuova ditta risulta in conseguenza dell'atto pubblico "**Donazione Accettata**" stipulato in Sassari il **28.10.2010**, in atti dal **04.11.2010** "**Rogante Maniga Giovanni**", l'atto è stato stipulato in data successiva alla data del pignoramento dell'immobile e pertanto da ritenersi nullo, in quanto nell'atto di pignoramento, l'Ufficiale Giudiziario Addetto al Tribunale Civile di Sassari, ingiunge formalmente al debitore di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito dovuto i beni pignorati.

**5.0** - RISPOSTA AL 5^ QUESITO "*destinazione urbanistica/di piano*";

Il lotto dove è situato il fabbricato, sottoposto a pignoramento, ricade nella maglia 262 in zone E -EF (art. 448) del P.R.G.C. del Comune di Sassari come da certificato di destinazione urbanistica.

**6.0 - RISPOSTA AL 6^ QUESITO "conformità alla normativa -sanabilità";**

L'esecuzione del fabbricato ebbe inizio in seguito al rilascio della Concessione Edificatoria n. 306 del 27.06.1991 allegato "R", seguita dalla Concessione di Proroga n. 95/00003 del 17.01.1995 allegato "S". Nel giugno del 1996, nel corso dei lavori, venne accertata, dal Corpo della Polizia Municipale, la violazione di cui all'art. 7 Legge 47/85, così come descritto nel Sommario Processo Verbale n. 1584/ED, allegato "T"; per sanare tale difformità al progetto, di cui alla C.E. 306/91, il ..... presentò la richiesta di accertamento di conformità, per la quale venne rilasciata Concessione Edilizia n. C/98/00127 del 18.03.1998, allegato "U".

Attualmente il fabbricato risulta non ultimato e, dalle misurazioni eseguite in loco si rileva che:

- a) al piano seminterrato non risulta realizzato il cavedio e la scala interna di collegamento con il piano terra così come previsti in progetto, mentre non previsto in progetto, sono stati realizzati dei pilastri in blocchi di laterizio che risultano appoggiati all'intradosso del solaio;
- b) al piano terra si evidenzia la diversa distribuzione degli spazi interni e la muratura realizzata che annulla la veranda, inoltre la scala interna di collegamento con il piano primo, non è stata costruita come previsto in progetto;
- c) anche al piano primo, la disposizione dei vani non corrisponde a quanto disposto in progetto;

d) anche al piano secondo (sottotetto), la disposizione dei vani la realizzazione di una terrazza e di un ulteriore lucernaio non è conforme a quanto disposto in progetto.

Riepilogando, si deduce che: **a)** il piano seminterrato senza la scala di collegamento costituisce una unità indipendente e pertanto un abuso, che può essere ripristinato realizzando detta scala di collegamento come da progetto; **b)** al piano terra la presenza della tamponatura nella zona destinata alla veranda comporta un aumento di cubatura è pertanto un abuso, anch'esso può essere ripristinato demolendo la tamponatura e realizzando le opere come da progetto; **c)** al piano primo si evidenzia che devono essere realizzate alcune opere per completare il piano come da progetto; **d)** al piano secondo (sottotetto) occorre riportare lo stato dei luoghi alle soluzioni di progetto. Considerato tutto ciò occorre presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari una richiesta di autorizzazione per l'esecuzione delle opere di completamento con istanza di accertamento di conformità che riporti il fabbricato in argomento rispondente alle normative attuali.

**7.0 - RISPOSTA AL 7<sup>^</sup> QUESITO "Divisione in lotti";**

**7.1** Il bene attualmente potrà essere venduto con la formazione di un solo lotto come segue:

al piano seminterrato, part. 387, sub 5 destinato a cantina, privo all'attualità di divisioni interne (non è presente nessuna opera di finitura);



al piano terra, part. 387 sub 1,2,3,4,6 destinazione abitativa, composto da n° 7 vani più bagni accessori diretti ed indiretti (in corso di costruzione);

al piano primo, part. 387 sub 4 destinazione abitativa, composto da n° 5 vani più bagni accessori diretti ed indiretti (in corso di costruzione);

piano sottotetto part. 387 sub 4 locali di sgombero (in corso di costruzione);

**8.0 - RISPOSTA ALL' 8^ QUESITO "*divisibilità in natura*";**

tenuto conto delle considerazioni già espresse in perizia alla pagina 6 paragrafo 4, il debitore risulta proprietario di tutto l'immobile oggetto del presente pignoramento.

**9.0 - RISPOSTA AL 9^ QUESITO "*Stato del bene*";**

al momento dei sopralluoghi il fabbricato non risultava occupato.

**10.0 - RISPOSTA AL 10^ QUESITO "*Regime vincolistico*";**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

**11.0 - RISPOSTA ALL'11^ QUESITO "*Determinazione del valore*";**

Il più probabile valore attuale degli immobili sottoposti a pignoramento è stato determinato attraverso una stima sintetica - comparativa. Tale procedimento estimativo si basa sulla comparazione per confronto diretto del bene da stimare con beni aventi caratteristiche analoghe o assimilabili recentemente compravenduti, dei quali sia noto il reale valore di scambio effettivamente realizzato in normali contrattazioni. Nell'elaborazione del processo logico di stima, si terrà conto di tutte le condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei

beni esaminati e di tutti i fattori che hanno influenza sul mercato edilizio. Quale parametro di confronto sono stati adottati i valori riferiti a metro quadrato di superficie coperta, in base ai prezzi medi di compravendita consolidati nella zona rilevati da un'indagine di mercato.

Stima sintetico comparativa. – Considerato che l'immobile oggetto di stima è inserito in un contesto paesaggistico di assoluto pregio (risulta con vista sulla denominata "Valle dei ciclamini") sottoposta a tutela paesaggistica, si ritiene opportuno incrementare i valori immobiliari assegnati in aree limitrofe del 20%. Pertanto il sottoscritto c.t.u. propone che per le valutazioni siano adottati i seguenti parametri che moltiplicati per le rispettive superfici di calcolo determinano i sotto elencati valori:

**a) cantine** al piano seminterrato, sito in Sassari, € 2.100,00 per mq. di s.c. pari a mq. 313,95, pari a 60% = mq. 188,37 valore = mq. 188,37 x €/mq. 2.100,00 = valore calcolato = **€ 395.577,00;**

**b) appartamento al piano terra** € 2.100,00 per mq. di s.c. 313,47 con annessa veranda di mq. 62,79 computata al 40%: (mq. 313,47 + 25,12) = mq. 338,59; valore = mq. 338,59 x €/mq. 2.100,00 valore calcolato = **€ 711.039,00;**

**c) appartamento al piano primo** € 2.100,00 per mq. di s.c. 364,95 con annessa veranda di mq. 11,31 computata al 40%: (mq. 364,95 + 4,52) = mq. 369,47; valore = mq. 369,47 x €/mq. 2.100,00 valore calcolato = **€ 775.887,00;**

**d) piano sottotetto** € 2.100,00 per mq. di s.c. pari a mq. 197,00, computata al 60% = mq. 118,20 valore = mq. 118,20 x €/mq. 2.100,00 = valore calcolato = **€ 248.220,00;**

Il valore complessivo calcolato sull'immobile oggetto di stima, dato dalla somma dei valori sopraelencati è pari ad **€ 2.130.723,00.**

Il valore reale del fabbricato allo stato attuale, è dato dall'importo suscritto di **€ 2.130.723,00** al netto delle detrazioni, relative alle opere da realizzare.

Sulla base di un computo metrico estimativo, allo scopo redatto, l'importo presunto di tali opere di completamento inclusi gli oneri della sicurezza e spese generali ammonta a complessivi **€ 479.463,29.**

Dedotto tale importo il più probabile valore attuale di mercato oggetto di stima sarà pari ad € 2.130.723,00 - 479.463,29 = **€ 1.651.259,71.**

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese tecniche relative alla presentazione delle pratiche per regolarizzare il fabbricato urbanisticamente, ivi compresi gli oneri e le sanzioni da versare in comune per l'accertamento di conformità; costi al momento non precisamente quantificabili.

Dati per la predisposizione dell'ordinanza di vendita:

#### **Lotto Unico**

Fabbricato di civile abitazione, allo stato di rustico da completare, sito in Sassari Loc. Serra Secca via Carlo Felice snc, articolato su un piano seminterrato (mq. 313,00), due piani fuori terra (mq.

376,00 + mq. 376,00), ed un piano sottotetto (mq. 376,00),  
avente una superficie coperta lorda di circa mq. 313,00, con  
terreno circostante di pertinenza di mq. 5.659,00, distinto al C.T.  
del Comune di Sassari al F. 129 part. 386, al C.E.U. F. 129 part.  
387, sub 1-2-3-4-5-6, categoria F3 (in corso di costruzione), con  
difficoltà sanabili per accertamento di conformità, a cura e spese  
dell'aggiudicatario. Prezzo base € **1.651.259,71**.

Sassari, lì febbraio 2012

Il c.t.u.

Geom. Walter Salaris



## ALLEGATI

- Allegato A** - estratto catastale F.129 particella 386;
- Allegato B** - Ispez. Ipotecaria agg.ta al 04/07/11 immobile distinto nel N.C.T e N.C.E.U. comune di Sassari F. 129 part. 386-387;
- Allegato C** - certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato D** - elaborato grafico, planimetria piano seminterrato;
- Allegato E** - elaborato grafico, planimetria piano terra;
- Allegato F** - elaborato grafico, planimetria piano primo;
- Allegato G** - elaborato grafico, planimetria piano sottotetto;
- Allegato H** - elaborato planimetrico F. 129 part. 387;
- Allegato I** - visura F. 129 part. 387 sub 5, piano seminterrato;
- Allegato L** - visura F. 129 part. 387 sub 1, piano terra;
- Allegato M** - visura F. 129 part. 387 sub 2, piano terra;
- Allegato N** - visura F. 129 part. 387 sub 3, piano terra;
- Allegato O** - visura F. 129 part. 387 sub 4, piano terra, 1°, 2°;
- Allegato P** - visura F. 129 part. 387 sub 6, piano terra;
- Allegato Q** - visura F. 129 part. 386 TERRENI;
- Allegato R** - C.E. N° 306/91 - Comune di Sassari;
- Allegato S** - C.E. N° 95/03 di proroga - Comune di Sassari;
- Allegato T** - SOMMARIO PROCESSO VERBALE N° 1584/96;
- Allegato U** - C.E. N° C/98/127 - Comune di Sassari;
- Allegato V** - elaborati di progetto C.E. N° C/98/127;
- Allegato Z** - Documentazione fotografica;
- Allegato X** - Parcella.

