

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : **Dott. Maria Grixoni**

PROCEDURA n. 000069/2012 R.G.E.

Promossa da

FAETI MARINO & C. SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE

(Avv.ti Andrea Pes/Francesca Pes/Fernando PES)

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Studio Tecnico Peritale
Dott. Enzo Manueddu
Via Carso n. 4 – 07100 Sassari
Tel. 079 371687 Cell. 3334121694
Email enzomanueddu@gmail.com

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Enzo Manueddu con studio in Sassari Via Carso 4, ho ricevuto telefonicamente avviso di comparizione per l'udienza del 09/01/2013 relativa al procedimento esecutivo promosso dalla Società Agricola Semplice Faeti Marino rappresentata dallo Studio Legale Associato Pes contro il Sig. . Comparso in Aula nanti L'Ill.mo G.I. Dott.ssa Maria Grixoni alla data citata, nel corso dell'udienza sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto. Accettato l'incarico e prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha imposto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari."

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A fronte dell'incarico ricevuto, presa visione della documentazione allegata al fascicolo, constatavo la incompletezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c. p. c. Il giorno 25.02.2013 mi sono recato all'Agenzia del Territorio e ho richiesto la planimetria, le visure aggiornate (Allegato 1 - 2) e l'elaborato planimetrico degli immobili oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 434 sub 47 e sub 3 del Comune di Sorso (SS).

Con l'invio della lettera raccomandata A.R. n. 136854265030 ho convocato la parte per dare inizio in data 06.03.2013 alle ore 10:00 alle operazioni peritali sul luogo oggetto del pignoramento ubicato in Comune di Sorso presso il "Centro Commerciale di Platamona". Nel giorno e nell'ora convenuti sul posto non era presente nessuno, nonostante il Sig. avesse ricevuto la raccomandata il 27.02.2013 e mi avesse contattato telefonicamente per avere informazioni dettagliate di tale procedimento a suo carico rendendosi disponibile al sopralluogo. Il giorno stesso telefonavo per chiedere spiegazioni e fissavo un nuovo appuntamento per il giorno 15.03.2013. In tale data il Sig.

mi autorizzava a procedere alle operazioni e mi faceva esaminare tutti gli immobili in suo possesso e realizzavo diverse fotografie generali e di dettaglio. Durante il sopralluogo e in riferimento agli elaborati grafici dell'Agenzia del Territorio in mio possesso si riscontrava una certa difficoltà nell'identificare sulle planimetrie l'ubicazione esatta dei due immobili pignorati. Con l'ausilio delle fotografie realizzate sia internamente che esternamente tentai di ricomporre le due sub unità. Dopo alcuni giorni mi recai nuovamente negli Uffici dell'Agenzia del Territorio per esaminare la busta N. 2639 al fine di avere una visione completa sul posizionamento dei due beni in causa (sub 3 e 47) rispetto alle altre proprietà del Sig. confinanti ma non oggetto di esecuzione (sub

75 e 77). In tale occasione ho avuto modo inoltre di visionare sia l'elaborato planimetrico che le planimetrie dei sub 75 e 77 non oggetto della presente ma utili per l'identificazione certa di tutti gli immobili. Chiesi un nuovo l'accesso agli atti ma le schede non erano presenti nel sistema telematico e solo dopo diverso tempo è stato possibile averne una copia. Ultimati i rilievi predispono inoltre un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sorso al fine di acquisire le relative concessioni edilizie e di abitabilità e accertare l'esatto inquadramento urbanistico.

Al termine dei sopralluoghi e delle acquisizioni documentali, reperite le necessarie informazioni sulle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento, posso esprimere un giudizio equo ed obiettivo intorno alla valutazione richiestami. Ultimati i rilievi e le indagini summenzionati, eseguite le analisi alla luce della documentazione in atti e delle opportune integrazioni da me personalmente reperite nei vari uffici, riferisco dei risultati conseguiti elencando le risposte nello stesso ordine di formulazione delle domande che si riportano.

Quesito 1

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 di iscrizione 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 quelle mancanti o inidonee; 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'art. 30 del DPR 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 se si tratta di "quota di bene".

Prima di ogni altra operazione, ho esaminato la documentazione in atti e ho proceduto alla sua integrazione con quella da me acquisita. Alla istanza di vendita risultano allegati i seguenti documenti:

- Relazione notarile ventennale sostitutiva dei certificati ipocatastali prodotta dal notaio Eugenio Castelli in Olbia
- Nota di trascrizione del pignoramento pubblicata il 22/03/2012
- visure storiche degli immobili alla data del 27/04/2012

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti su:

Immobili siti in Comune di Sorso località "Platamona"

- 1) immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 mappale 434 sub 47
- 2) immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 mappale 434 sub 3

Ipoteca giudiziale di € 50.000,00 derivante da decreto ingiuntivo di € 35.139,35 iscritta il 16/04/2010 ai nn. 6546/1587 a favore di _____, domiciliato presso l'avv. Scarlatella contro il Sig. _____.

Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili del 14/02/2012 Rep. n. 408/2012 trascritto il 22/05/2012 ai nn. 4127/3158 a favore di _____, domiciliato presso lo studio dell'avv. to Fernanda Pes contro il Sig. _____.

a questa documentazione ho integrato:

- planimetrie e visure catastali
- copia della concessione edilizia

Quesito 2

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 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;

I beni pignorati sono individuati al catasto fabbricati del Comune di Sorso al Fg. 25 Mappale 434 sub 3 e sub 47. Gli immobili fanno parte di un vasto complesso a forma di emiciclo costituito prevalentemente da unità abitative, commerciali e direzionali. Sorto alla fine degli anni settanta lungo il litorale della Marina di Sorso, il Centro Commerciale di Platamona con la sua tipica piazzetta ha avuto per anni un rilevante ruolo turistico per Sorso, Sassari e diversi centri limitrofi. Nonostante il particolare pregio ambientale che la zona vanta, il complesso turistico ha negli anni perso un certo decoro iniziale e appare attualmente una struttura in pessimo stato di manutenzione. Durante il periodo invernale l'intero complesso immobiliare è per la maggior parte inutilizzato e riprende ad animarsi durante il periodo primaverile e in quello estivo con l'inizio della stagione balneare. Gli immobili oggetto della perizia si trovano al piano terra e sono comunicanti e funzionali all'esercizio commerciale adibito a bar identificato dal sub 75 (foto 1-2-3-4) sempre di proprietà del _____ ma non oggetto di esecuzione. L'accesso ai beni pignorati è possibile attraverso una porta laterale del sub 3 (foto 6) e attraverso le serrande del sub 75 (foto 1-3) locale bar di proprietà del _____ ma non in esecuzione. Come già riportato il sub 47 e il sub 3 risultano essere locali funzionali

all'attività del bar interessante il sub 75. Nel dettaglio il sub 3 presenta due ambienti con servizi (foto da 13 a 20) mentre il sub 47 costituisce il retro del bar con cucina e annessi servizi (foto da 8 a 12) non riscontrabili sulle planimetrie catastali. Le pavimentazioni e le piastrellature sono in gres di modesta qualità mentre gli infissi sono in parte in legno, pvc e alluminio. Alcuni infissi risultano danneggiati e non completi dei vetri. Gli impianti tecnologici risultano essere di modesta qualità e in particolare i servizi igienici presentano evidenti segni di degrado e abbandono.

La **superficie calpestabile** deducibile dalla differenza tra la superficie lorda e quella occupata dai muri perimetrali ed interni, risulta essere pari a mq. **42,00** per il sub 47 e mq. **43,00** per il sub 3.

La **superficie commerciale lorda** è pari alla superficie calpestabile incrementata dalle superfici del 100% dei muri perimetrali e 50% dei muri divisorii risultando quindi pari a:

mq. **42,00** + 7,75 = mq. **49,75** per il sub 47

mq. **43,00** + 7,25 = mq. **50,25** per il sub 3

per un totale complessivo di mq. **100,00** di **superficie commerciale lorda**.

Quesito 3

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

L'identificazione dei beni oggetto di stima coincide con quella riportata nella nota di trascrizione e non sono state riscontrate difformità fra i dati attuali e quelli contenuti nel pignoramento. Infatti indirizzo e dati catastali trovano l'esatta corrispondenza con le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ciò permette di identificare l'immobile in modo univoco.

Quesito 4

Accatastamento

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idoneità 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 misura 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 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 identificazioni 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.

Gli immobili sono censiti entrambi nel Comune di Sorso al N. C. T. E. al

- Fg. 25 Mappale 434 sub 3, categoria C/2, classe 4, Consistenza mq. 43, rendita €. 151,01
- Fg. 25 Mappale 434 sub 47, categoria C/1, classe 2, Consistenza mq. 42, rendita €. 960,92

Dall'osservazione delle visure e delle planimetrie catastali non si evidenziano difformità per quanto riguarda l'immobile sub 3. Si riscontrano invece modifiche di lieve entità nel sub 47 dovute principalmente alla presenza di una parete divisoria delimitante la zona cucina e servizi funzionale all'attività dell'esercizio commerciale bar presente nel sub 75 di proprietà del ma non oggetto della presente esecuzione. Tali modifiche richiedono opportuna procedura Docfa per l'aggiornamento dei dati catastali.

Quesito 5

Destinazione urbanistica di piano

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La situazione urbanistica dell'immobile è determinata dall'individuazione dello stesso nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUC del Comune di Sorso come Zona FR*. Zona Turistica - Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

- *• Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali
- Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di strutture leggere (sentieri natura, segnaletica etc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, etc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
 - Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
 - Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
 - Il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
 - L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
 - L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
 - Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
 - Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 1. opere stradali;
 2. opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio
 3. opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale
 4. tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico
 - Opere di accesso al mare, di supporto della balneazione e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche, ed in generale di attività ludiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi acquatici;
 - Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestazione e ricostruzione boschiva, ambiente naturale;
 - Opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici o da loro autorizzati, sempreché effettuata col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
 - Opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, etc.;
 - Opere antincendio e protezione civile;
 - Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
 - Infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
 - Infrastrutture di accesso, stazionamento, distribuzione;
 - Recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - Strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residenze e bungalow;
 - Strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;
 - Punti di ristoro di cui al D.P.G.R. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria; Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico ambientale

Quesito 6

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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40 , sesto comma della L.28 febbraio 1985, n.47.

Per la costruzione dell'immobile è presente la concessione edilizia, n. 135 del 21/02/1979 (allegato 4), presentata da _____, _____, _____, relativa alla esecuzione di Costruzione "Centro Commerciale e Direzionale" della Lottizzazione Lido di Platamona – Fabbricati tipo "A", Soc. C.R.C. - Centro Residenziale e Commerciale – Sassari. Non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

Quesito 7

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 e alla redazione del frazionamento;in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

E' necessaria la vendita solo ed esclusivamente in un unico lotto. Questo trova la motivazione con il fatto che l'ingresso al sub 3 (foto 6) permette l'accesso al sub 47 (foto 18) e impedendo di fatto la singola vendita del sub 47 in quanto intercluso e privo d'ingresso autonomo.

QUESITO 8

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. Il debitore è proprietario dell'immobile sopra descritto per la quota di 1/2. L'immobile non è divisibile in natura in quanto indivisibile nelle giuste proporzioni paritetiche

Nonostante i due immobili pignorati siano due sub distinti, nella realtà posseggono una loro funzionalità in quanto fisicamente uniti e comunicanti tra loro. Quindi non si pone il problema della vendita in più lotti non essendo possibile la divisibilità in natura e costituendo quindi un unico lotto vendibile.

QUESITO 9

Stato del bene

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con merito di superficie limitata nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto di pignoramento sia 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 in locazione e qualora risultino contratti in locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente el 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 dalla casa coniugale (anche in copia non autentica)

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà è libera. L'attuale stato di notevole incuria evidenzia l'assenza di utilizzo e manutenzioni di lunga durata.

QUESITO 10

Regime vincolistico

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; 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.

I vincoli sono quelli del Piano Urbanistico approvato recentemente dal Comune di Sorso cioè quelli dettati dalle prescrizioni delle Norme di Attuazione di quest'ultimo per le Zone F Turistiche e in particolare le Zone FR quali parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

QUESITO 11

Determinazione del valore

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data di assegnazione del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Il Comune di Sorso presenta un territorio diversificato e il mercato immobiliare mediamente vivace considerato in modo particolare nella zona litoranea dove insistono diversi residenti stabilmente abitate con numerose e interessanti attività peculiari e servite da una buona rete di strade vicinali. L'immobile si trova in prossimità del confine amministrativo tra il territorio comunale di Sassari e quello di Sorso. Dista dal capoluogo appena km. 10 e risulta facilmente raggiungibile attraverso la

s.p. 60 Buddi Buddi. Tali caratteristiche di posizione ne determinano una buona capacità di attrazione in chiave turistica e residenziale. Tenuto conto della tipologia costruttiva largamente diffusa e considerati altri casi di compravendita avvenuti negli ultimi anni, l'aspetto economico più attendibile per una corretta valutazione è il "più probabile valore di mercato" basato sull'applicazione del procedimento comparativo - sintetico che tiene conto dei valori medi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame. Al valore unitario medio vengono poi applicati vari coefficienti di differenziazione di tipo tecnico - economico ascrivibili ai requisiti peculiari dell'immobile e della località. Tali coefficienti permettono di correggere il valore medio del mercato immobiliare per ottenere il valore di mercato del fabbricato oggetto di stima le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. A seguito delle opportune indagini nel mercato immobiliare e applicando la media dei diversi coefficienti calcolati (esposizione, accessibilità, luminosità, impianti, danni, manutenzione, modifiche etc.) rileviamo il valore medio al metro quadro commerciale per l'immobile in oggetto pari a €. 1.500,00/mq. A seguito dell'applicazione dei coefficienti tecnici correttivi tale parametro assume il valore di €. 1.200,00 pari al valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia le cui caratteristiche si discostano da quelle peculiari della media riscontrata sul mercato di riferimento. Complessivamente all'immobile verrà applicato un valore medio unitario a mq. di superficie commerciale pari a **€. 1.200,00**.

$$\mathbf{\underline{\underline{€. 1.200,00 \times mq. 100 = €. 120.000,00}}}$$

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto risulta dunque che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto a pignoramento di proprietà per 1/1 del Sig. _____ può essere congruamente stimato in

€. 120.000,00

(centoventimila/00)

LOTTO UNICO

Locale commerciale sito in Centro commerciale Loc. Platamona Sorso, posto al piano terra composto da retro bar, servizio, cucina, consistenza di mq. 42,00 distinto al NCEU di Sorso al Foglio 25 Particella 434 sub 47 categoria C/1 classe 2.

Locale commerciale in Centro commerciale Loc. Platamona Sorso al piano terra composto da due sale e servizio, consistenza mq. 43,00 distinto al NCEU di Sorso al Foglio 25 Particella 434 sub 3 categoria C/2 classe 4.

Sassari, 16/04/2013

Dott. Agr.mo

Enzo Manueddu



ALLEGATI

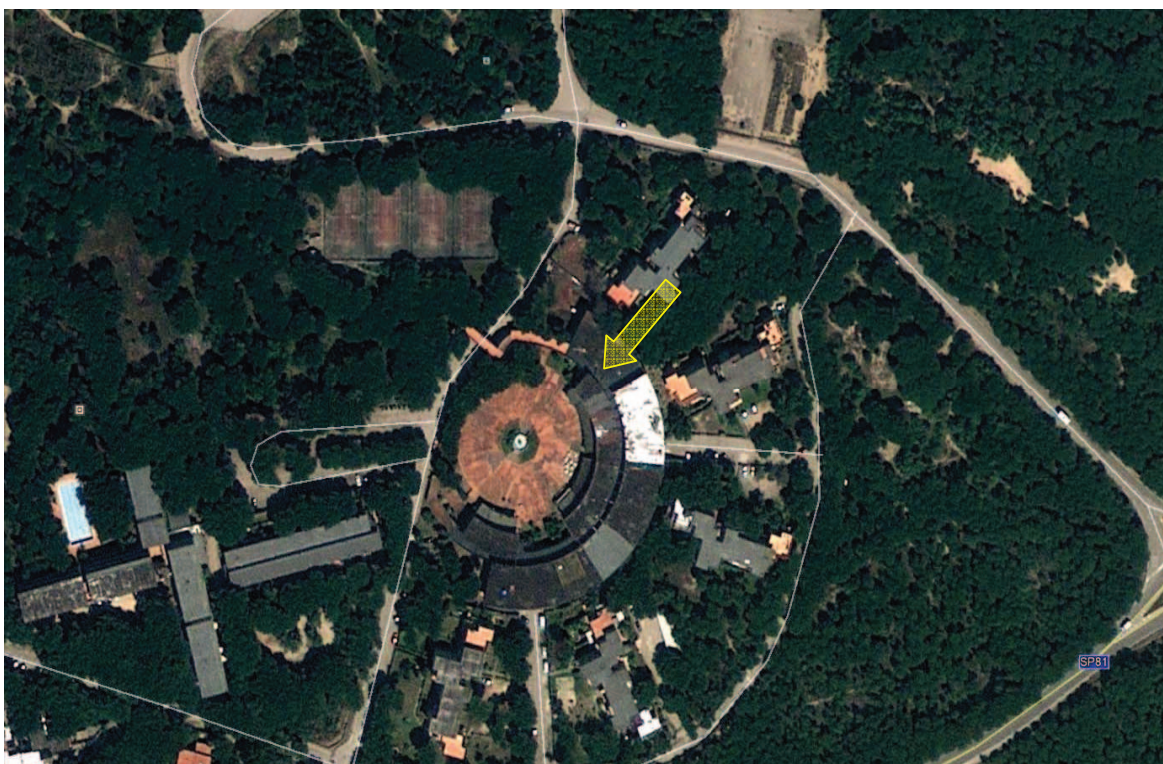
Documentazione fotografica

Planimetrie

Inquadramento Urbanistico

Concessione edilizia

Lotto 1
Locale commerciale
Foglio 25 Particella 434 sub 47 e sub 3
Comune di Sorso



Ortofoto
Sub 47 e sub 3



Foto 1
Ingresso locale sub 75



Foto 2
Particolare del porticato in legno



Foto 3
Serrande accesso sub 75



Foto 4
Porticato in legno Centro commerciale



Foto 5
Panoramica del Centro commerciale



Foto 6
Portico con ingresso sub 3



Foto 7
Area attigua all'ingresso del sub 3



Foto 8
Antibagno servizio sub 47

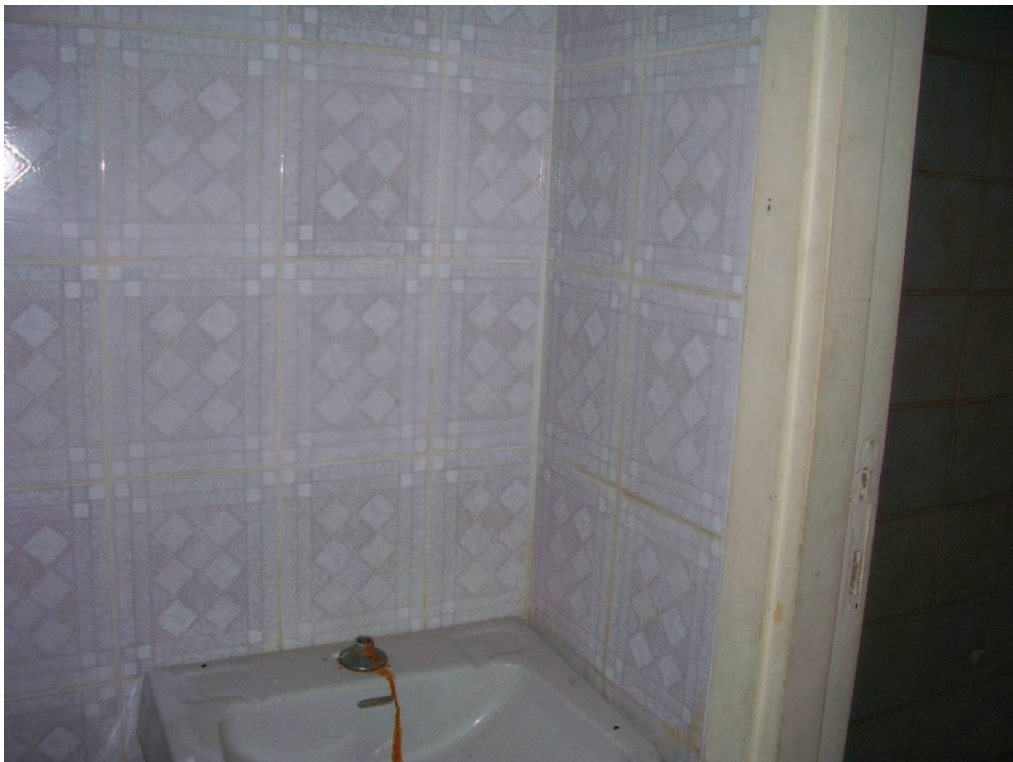


Foto 9
Antibagno servizio sub 47



Foto 10
Accesso retro bar sub 47



Foto 11
Cucina retro bar sub 47



Foto 12
Sub 47



Foto 13
Servizio sub 3



Foto 14
Servizio sub 3



Foto 15
Servizio sub 3



Foto 16
Finestra sub 3



Foto 17
Ingresso sub 3



Foto 18
Porta di collegamento del sub 3 col sub 47



Foto 19
Sala sub 3



Foto 20
Finestre sub 3

COMUNE DI S O R S O

PROVINCIA DI SASSARI

Prot. n. 1428

Pratica Edilizia n. 135/1978

CONCESSIONE

IL SINDACO

— Vista la domanda di concessione in data 4 - 12 - 1978, prot. n. 9530, presentata da:

relativa alla esecuzione di Costruzione di CENTRO COMMERCIALE E TURISTICO
della lottizzazione Lido di Platamona - Fabbricati tipo "A"
Soc. - Sassari

in territorio di questo Comune, PIATAMONA, su area distinta in catasto
(località)
 al Foglio _____ Mapp. _____ Particella _____;
(C.T. - N.C.E.U.)

— Visti i disegni di progetto allegati alla domanda, a firma del Arch. Paolo Marliani;

— Vista la relazione-parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

— Visti i pareri dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia Comunale, collegialmente espressi
 nella seduta del 26 Gennaio 1979 verbale n. 25;

— Visto il nulla osta della Soprintendenza ai beni ambientali in data
24 Agosto 1978 - Prat. No 3831

— Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana in vigore;

— Viste le leggi 17-8-1942 n. 1150; 6-8-1967 n. 765 e le successive modificazioni e integrazioni;

— Vista la legge regionale 9-3-1976 n. 10;

— Vista la legge 28-1-1977 n. 10;

— Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il ri-
 lascio della concessione da parte del richiedente;

— Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

CONCEDE

al richiedente nominato in premessa di eseguire i lavori e le opere di cui in narrativa, **salvi e riservati i diritti di terzi**, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità del progetto approvato che si allega come parte integrante e sostanziale della presente concessione, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

E' fatto obbligo al concessionario del rispetto e adempimento delle prescrizioni generali e particolari, e

PRESCRIZIONI GENERALI DA OSSERVARE

- 1) In caso di nuova costruzione o di ampliamento planimetrico, i lavori non potranno avere materiale inizio prima di aver ottenuto, previa richiesta scritta sui moduli forniti dal Comune, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, che rilascerà apposito verbale. Saranno ammessi i soli lavori preparatori di cantiere, il picchettamento, gli scavi di sbancamento e di fondazione in conformità degli atti progettuali.
- 2) In caso di sopraelevazione o di altri interventi a carico di immobili esistenti, escluso il solo ampliamento planimetrico, i lavori potranno avere inizio previa denuncia scritta al Comune, **almeno tre giorni prima** della data di inizio.
- 3) Qualora non siano stati indicati nella domanda di Concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice e quelli del direttore dei lavori, come di regola deve avvenire, il concessionario è tenuto ugualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della Concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi, entro otto giorni dalla effettiva sostituzione.
- 4) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
- 5) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione al Sindaco, per iscritto.
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo.
- 6) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, salvo esenzione scritta del Sindaco in caso di opere di limitata importanza.
- 7) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.
- 8) Gli assiti di cui al paragrafo 6) od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e devono essere muniti pure, gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto o il riparo su cui è collocata.
- 9) Ai sensi e per gli effetti della legge 1086 del 5 novembre 1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica, è fatto obbligo al concessionario:
 - a) di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in c.a. o a struttura metallica;
 - b) di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Ge-

10) In tutti i cantieri deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella in cui siano indicati:

- a) Nome e cognome del concessionario, oggetto ed estremi della concessione e termini di scadenza;
- b) Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- c) Denominazione dell'assuntore o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
- d) Orario di lavoro.

11) I lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato.

12) Devono essere rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso.

13) Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti all'integrale osservanza del regolamento edilizio vigente, delle leggi e regolamenti in materia di edilizia, urbanistica, di occupazione di suolo pubblico, di sicurezza pubblica, polizia urbana, circolazione ecc.; sono quindi responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione. In caso di inosservanza si applicheranno le sanzioni previste dagli artt. 15 e 17 della legge 28-1-1977 n. 10;

14) L'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di un anno dalla data della presente concessione, e il concessionario deve darne preventiva comunicazione, su apposito modulo, al comune, e deve constare da verbale sopralluogo redatto da un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale;

15) Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, è stabilito in tre anni dall'effettivo inizio dei lavori; tale termine può essere prorogato, con provvedimento motivato del Sindaco, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione; l'ultimazione deve essere denunciata dal concessionario in una con la richiesta di abitabilità o usabilità;

16) Qualora i lavori non siano ultimati nel termine così stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata;

17) La presente concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà, o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28-1-1977, n. 10 e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa legge;

18) Al Comune è riservato il diritto di far eseguire, in qualsiasi momento durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti assentite dal Comune mediante appendice alla presente concessione;

19) Per tutte le eventualità non previste nel presente elenco di prescrizioni generali, necessariamente limitato, ci si richiama alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e di tutta la normativa in

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA OSSERVARE

Contributi per il rilascio della concessione

1) CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

~~Lottizzazione convenzionata in data 27/7/1977 rep. N° 4156~~
~~Notaio Dott. Mario Soldani - Garanzia con Polizza Fidejussoria~~
~~N° 10815 di L. 137.000.000 della compagnia di Assicurazione~~
~~L'ITALICA - R.A.S. di Milano~~

2) CONTRIBUTO A PERCENTUALE SUL COSTO DI COSTRUZIONE:

~~L. 19.542.000 più L. 3.908.400 di interessi legali in caso di mora.~~

3) GARANZIA:

~~Polizza Fidejussione N° 10815 della Compagnia di Assicurazione~~
~~L'ITALICA - R.A.S. di Milano~~

4) Obblighi diversi:

Dalla Residenza Municipale, li _____

21 FEB. 1979

IL SINDACO



Il sottoscritto concessionario si obbliga all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

Addì, _____

21 FEB. 1979

IL CONCESSIONARIO