

Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)- Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226

paola.mannoni@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione Immobiliare 10/2012
Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro Di Giacomo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Paola Mannoni

Architetto

*Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)- Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta Paola Mannoni, residente a Calangianus, Via Sant'Antonio n°6, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siena al n° 649, ha ricevuto in qualità di esperto, in data 23 Ottobre 2012 dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. Alessandro Di Giacomo, previo giuramento di rito, l'incarico di procedere alle indagini peritali relative al procedimento di esecuzione immobiliare 10/2012, promosso da **Banco di Sardegna S.p.a.** contro la **Società**

A seguito di un attento studio di una copia del fascicolo depositato nella Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania, la sottoscritta ha riscontrando la mancanza dell'atto di provenienza, il quale è stato successivamente acquisito e viene allegato alla presente relazione (**Allegato n°1**); ha provveduto ad informare le parti dell'incarico conferitogli, al creditore procedente tramite posta elettronica certificata, ed al debitore esecutato tramite raccomandata A/R, comunicazione peraltro mai ritirata (**Allegato n°2**).

In data 12 Dicembre 2012 alle ore 10.44, alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. Emanuele Murrighili è stato effettuato il sopralluogo.

Dopo aver visionato il bene ed aver realizzato una esauriente documentazione fotografica ad integrazione del fascicolo, aver prodotto indagini ed accertamenti sufficienti, la sottoscritta, è pervenuta alle conclusioni riportate nella seguente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Come da Verbale di giuramento dell'esperto, il Giudice Dott. Alessandro Di Giacomo ha sottoposto alla scrivente il seguente quesito:

*****PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/ai debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invio al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali ; riportigli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
3. A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazioni a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n°47/85

Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226

ASTE
GIUDIZIARIE.it
paola.mannoni@iscali.it

e n°724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della

7. concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

A- Della certificazione energetica di cui alla legge n°10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n°311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/02/2007 N°47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008.

B- Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.02.2008 n°37.

9. Ad indicare il valor dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. A prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Foglio 37 Particella 125 Categoria Ente Urbano Consistenza Are 07 ca 63

- Tipologia immobile: Fabbricato rurale.
- Ubicazione: Comune di Arzachena – Loc. Macciunitta
- Proprietà: Proprieta' per 1/1
- Estremi atto di provenienza: Atto di donazione- Notaio Pistilli, Olbia – rep.59880
- Estremi atto di pignoramento: Trascrizione del 26/01/2012 Registro particolare 521 Registro Generale 787.

Foglio 37 Particella 126 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita € 413,17

- Tipologia immobile: casa di civile abitazione.
- Ubicazione: Comune di Arzachena – Loc. Macciunitta
- Proprietà: Proprieta' per 1/1
- Estremi atto di provenienza: Atto pubblico- Notaio Gasbarri, Tempio P. – rep.1561
- Estremi atto di pignoramento: Trascrizione del 26/01/2012 Registro particolare 521 Registro Generale 787.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come si evince dal verbale di accesso (**Allegato n° 3**) l'accesso ai beni pignorati è stato effettuato in data 12/12/2012 alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. Emanuele Murrighili e del Sig.

in qualità di legale rappresentante dell'esecutata Società

Foglio 37 mappale n°125:

Il bene oggetto di stima è un complesso di fabbricati rurali adibito a ricovero e ingrasso vitelli, fienile, e stalla, con annesso recinto della consistenza catastale di mq 763, la cui edificazione è stata eseguita in seguito alla concessione edilizia n.41 /2002 rilasciata dal Comune di Arzachena in data 8 Febbraio 2002, pratica edilizia n. 351/2001, e successiva variante protocollo n. 44514 rilasciata dal medesimo Comune di Arzachena in data 19 Dicembre 2003; il bene è situato nel Comune di Arzachena in Località Macciunitta.

Si tratta di una struttura suddivisa in tre blocchi tutti presumibilmente realizzati in blocchetti di c.l.s. dello spessore medio di 40x40x20 cm, le strutture portanti sono presumibilmente costituite da cemento armato, la copertura formata da lastre in Fibrocemento ecologico sostenute da travi in ferro.

Gli infissi sono in alluminio. L'area in oggetto è stata regolarmente recintata con chiusure in muratura di circa mt 1,30 di altezza e cancelli in ferro, il piano di calpestio è in battuto di cemento.

La superficie coperta è di circa mq 339,00, lo spiazzo antistante i fabbricati è di circa mq 424,00.

Il bene è sprovvisto di impianto elettrico e idrico, e dalla documentazione reperita all'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena non risultano depositati la fine lavori e l'agibilità.

La distribuzione della struttura è evincibile dalla documentazione fotografica allegata.

(Allegato n°4)

Foglio 37 mappale n°126:

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Arzachena in Località Macciunitta.

Si tratta di una casa di civile abitazione, da terra a tetto, la struttura ha una regolarissima pianta rettangolare ad unico piano, giardino piantumato a tratti da vegetazione mista, a tratti di prato verde.

Per accedere all'appartamento si attraversa una veranda coperta di circa 70 mq, la copertura è di travetti in legno sostenuti da monoliti di granito; i gradini esterni, i davanzali ed i muri di recinzione sono in granito bocciardato, la pavimentazione della veranda è basolato in granito.

Attraversata la veranda, si accede all'abitazione composta da soggiorno-cucina, n°2 camere da letto e n°1 bagno ed un corridoio come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Destinazione	Superficie utile
Soggiorno-cucina	mq. 56,25
Corridoio	mq. 3,10
Camera	mq. 13,79
Camera	mq. 15,03
Bagno	mq. 5,76
Veranda coperta	mq. 87,75
TOTALE	mq. 181,68

Di seguito il calcolo della superficie commerciale:

- Abitazione Piano Terra mq 93,93 pari a 1/1 = mq 93,93;
- Veranda Coperta mq 87,75 pari a 1/4 = mq 21,93;

il tutto per una superficie commerciale netta di mq 115,86.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di 3,00 mt, eccezion fatta per l'ambiente soggiorno-cucina che ha un'altezza media di 2,70

-Strutture: muri in elevazione presumibilmente in blocchetti di laterizio.
-Intonaci/finiture interne dell'appartamento in mattoni forati in laterizio di dimensioni 8x15x30, con finiture ad intonaco tipo civile con tempera di colore bianco, travi di castagno sono posizionate nel sotto tetto in tutte le stanze.
-La pavimentazione ed i battiscopa sono di piastrelle gres monocottura di media qualità, così come i rivestimenti murari di bagno e cucina, il piatto doccia e sanitari sono in materiale ceramico di media qualità, così come media qualità si presenta la rubinetteria e gli accessori.
- L'appartamento è munito di impianto di climatizzazione con "unità interne" (Split) installate in tutte le camere, l'unità esterna è posizionata sulla facciata ovest dell'immobile, e di un camino a legna nel soggiorno.
-Infissi esterni: finestre e porte-finestre in PVC.
-Infissi interni: porte tamburate in legno.
Copertura in coppi e tegole di colore rosso rivestono il tetto dell'abitazione.
Per quanto riguarda le finiture esterne, le facciate si presentano intonacate e tinteggiate di colori pastello.
L'immobile, edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, è nato come stalla.
Necessita del rifacimento e messa a norma dell'impianto elettrico, idrico e fognario, in quanto entrambi collegati alla proprietà confinante, ovvero della sorella del Sig.
Lo stato di conservazione degli ambienti esterni, nel complesso, è discreto.
L'ubicazione del fabbricato è buona in quanto dista circa 12 km dal centro di Arzachena, dove sono presenti negozi, bar, tabaccherie e campi sportivi, farmacia ed altre attività commerciali, circa 30 km da Porto Cervo, a poca distanza da altri rinomati centri turistici ed dalla città di Olbia.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dal Sig. _____, dalla Sig.ra _____ conviventi, e dalla loro figlia minorenni. (Allegato n° 5)

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono riscontrati vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità non opponibili all'acquirente sono le seguenti, come da Ispezione ipotecaria allegata (Allegato n°6):

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/2009**

-Registro Particolare 1942 Registro Generale 2868

Pubblico ufficiale GASBARRI FRANCESCO Repertorio 1561/1121 del 12/03/2009

ATTO TRA VIVI-CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Immobili siti in Arzachena

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2011**

- Registro Particolare 1658 Registro Generale 2715

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1461/2010 del 09/02/2011

DOMANDA GIUDIZIALE-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in Arzachena

• **TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2012**

- Registro Particolare 521 Registro Generale 787

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1675/2012 del 03/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Arzachena

Tributi fissi di cancellazione: € 262,00

REGOLARITA' URBANISTICA

La sottoscritta C.T.U. a seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Arzachena, ha rilevato che per quanto concerne i beni oggetto di stima la situazione è la seguente:

- Foglio 37, mappale 125 : Il bene è un fabbricato adibito a ricovero e ingrasso vitelli, fienile, e stalla, la cui edificazione è stata eseguita in seguito alla concessione edilizia n.41 /2002 rilasciata Comune di Arzachena in data 8 Febbraio 2002, pratica edilizia n. 351/2001, e successiva variante protocollo n. 44514 rilasciata dal medesimo Comune di Arzachena in data 19 Dicembre 2003.

(Allegato n°7)

- Foglio 37, mappale 126 : Il bene è un fabbricato di edificazione antecedente il 1° Settembre 1967, nato come fienile e trasformato in seguito in casa di civile abitazione, ma per il quale non risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia relativa a cambio di destinazione d'uso.

Agli atti non risulta alcuna documentazione relativa all'agibilità, alla certificazione energetica o alla conformità degli impianti.

E' stato inoltre prelevato il Certificato di Destinazione Urbanistica. (Allegato n°8)

REGOLARITA' CATASTALE

A seguito di un'analisi della documentazione catastale (Allegato n°9), i beni oggetto di perizia risultano coincidere con lo stato attuale dell'immobile.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Arzachena

- Foglio 37, particella 125:

- Qualità ENTE URBANO

- Superficie, are 07 ca63

Il fabbricato risulta derivante dal tipo mappale del 10/11/2003 n°5758.1/2003 in atti dal 10/11/2003 (protocollo n° 328594), manca il passaggio successivo utile al completamento per l'accatastamento dell'unità immobiliare all'urbano, risulta infatti censito al Catasto Terreni del Comune di Arzachena, foglio 37 particella 125 di ha 0.07.63, ente urbano, derivato dal mappale 101 sub b) del foglio 37 giusta il tipo mappale n° 5758 prodotto dall'Ufficio del Territorio di Sassari in data 5 Novembre 2003 ed ivi registrato il 10 Novembre 2005.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Arzachena

- Foglio 37, particella 126:

- Categoria A/3

- Classe 2

- Consistenza 4 vani

Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato risulta essere regolarmente accatastato in data 08/08/2007 con protocollo n°SS0252052; la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei fatti.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la stima del valore del suddetto immobile, la sottoscritta si è attenuta al "Criterio utile per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui art.1, comma 307 della legge 27 dicembre 2007, n°296" (legge finanziaria 2007).

Valore Normale = Superficie[mq] x Valore Normale Unitario[€/mq]

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico per comparazione con il valore di mercato di beni di analoghe caratteristiche ubicati nella stessa zona, in particolare si è condotta un'indagine di mercato, presso agenzie immobiliari ed imprese costruttrici, sui prezzi di vendita al nuovo per metro quadro commerciale, determinando in seguito il costo tramite coefficienti riduttivi che tengano conto di fattori quali vetustà, stato generale delle strutture, degli infissi interni ed esterni e degli impianti tecnologici, stato di occupazione o meno dell'immobile; il valore normale unitario è stato calcolando tenendo presenti rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare in cui si colloca l'immobile considerato.

Per quanto concerne il fabbricato rurale, il valore più probabile nella zona risulta essere di € 500-550/mq come da dati O.M.I., ma da un'indagine di mercato, considerato il volume della superficie antistante i fabbricati il valore da attribuire ai fabbricati rurali è di € 600,00/mq.

Il valore di mercato più probabile nella zona, per quanto riguarda le case di civile abitazione, il risulta di € 2.500,00 al metro quadrato; detto valore è stato moltiplicato per un correttivo pari a 0,79 in funzione della vetustà del fabbricato.

Pertanto, il valore al metro quadrato dell'immobile è il seguente:

€ 2.500,00 x 0,79 = **€ 1.975,00 /mq**

Valore dell'immobile: Foglio 37, mappale n°125: € 600,00 x mq. €/mq. 339 = € 203.400,00

Valore dell'immobile: Foglio 37, mappale n°126: € 1.975,00 x mq. €/mq. 115,86 = € 228.823,50

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI PIGNORATI € 432.223,50

Con buona approssimazione si può perciò stabilire in € 432.220,00 (diconsi quattrocentotrentaduemiladuecentoventieuro) il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, e ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.