

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@ascali.it
paola.mannoni@pec.architettsiena.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione Immobiliare 252/2013
Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro Di Giacomo

Creditore Procedente:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Debitore :

Avv. PES FERNANDO
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

paola.mannoni@niscali.it
paola.mannoni@pec.architettisiena.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Paola Mannoni iscritta all'Ordine degli Architetti di Siena al n° 649, in data 24 marzo 2015 ha ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania Dott. Alessandro Di Giacomo, previo giuramento di rito in qualità di esperto l'incarico di procedere alle indagini peritali relative al procedimento di esecuzione immobiliare 252/2013, promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** contro

A seguito di un attento studio di una copia del fascicolo depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania, la sottoscritta ha informato le parti dell'incarico conferitole.

In data 12 giugno 2015 alle ore 10,00 e 17 giugno 2015 alle ore 10,00, alla presenza del rappresentante L.V.G. Sig. Emanuele Murrighili è stato eseguito il sopralluogo all'immobile oggetto di stima come da comunicazione inviata alle parti (**Allegato n° 1**).

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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; riporti gli 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.
7. 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

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
paola.mannoni@pec.architettsiena.it

sensi delle leggi n°47/85 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 concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare 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.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Foglio 16 Particella 140 sub 1

- Categoria : A/3
- Classe : U
- Consistenza : 7 Vani
- Ubicazione: Comune di Bortigiadas – Via G.M. Spano n°12, piano T-1
- Rendita catastale : € 397,67
- Estremi atto di provenienza:Variazione nel classamento del 12/05/2012 n° 10419.1/2012 in atti dal 12/05/2012 (protocollo n. SS0103032)

Foglio 16 Particella 140 sub 2

- Categoria : C/3
- Classe : U
- Consistenza : 61 mq
- Ubicazione: Comune di Bortigiadas – Via E. Porrino n°19, piano S1
- Rendita catastale : € 236,28
- Estremi atto di provenienza:Variazione nel classamento del 12/05/2012 n° 10419.1/2012 in atti dal 12/05/2012 (protocollo n. SS0103032)

DESCRIZIONE DEL BENE

Come si evince dai verbali di accesso (**Allegato n° 2**) la prima visita ai beni pignorati è stata concordata in data 12 giugno 2015 alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. Emanuele Murrighili; non avendo potuto effettuare il sopralluogo a causa dall'assenza della parte debitrice, la

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
paola.mannoni@pec.architettsiena.it



sottoscritta in accordo con la parte e con il rappresentante I.V.G. ha concordato un secondo sopralluogo, avvenuto in data 17 giugno 2015 alle ore 10,00 .

Il fabbricato oggetto della presente è ubicato in Via Giovanni Maria Spano al civico 12, con un ulteriore ingresso in Via Ennio Porrino al civico 19 in Comune di Bortigadas (**Allegato n° 3**); si tratta di una unità immobiliare disposta su n° 3 livelli edificata nel 1910, sottoposta a intervento di recupero nel 1935 e ristrutturata nel 1980, adibita a civile abitazione con ingresso dalla Via G. M. Spano n° 12, e al piano seminterrato garage e laboratorio con ingresso sulla Via E. Porrino n° 19 realizzato nella ZONA B Residenziale di Completamento- con Piano Particolareggiato, al foglio 16, mappale 140, sub 1 sub 2.

Il bene oggetto di stima presenta un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, disposto su tre livelli con facciate esterne intonacate ai piani terra e primo e blocchi di granito faccia a vista al piano seminterrato, confina a est con altra proprietà.

L'immobile composto di 7 vani, è così suddiviso :

- Piano seminterrato ingresso, locale di sgombero e laboratorio.
 - Piano Terra ingresso, soggiorno-cucina, sala da pranzo e servizio igienico
 - Piano Primo corridoio, n° 3 camera da letto, ripostiglio e servizio
- il tutto per un totale di mq 85,00 lordi a piano

Tutto ciò si evince dagli elaborati prodotti (**Allegato n° 4**) e dalla documentazione fotografica (**Allegato n° 5**).

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza degli ambienti interni è di circa mt 2,85 mt, rispetto al piano di calpestio per il piano seminterrato e mt 2,70 per il piano terra e primo.

Sub 1 costituito da:

Piano terra

- <u>Ingresso</u>	mq	17,50
- <u>Soggiorno-cucina</u>	mq	21,00
- <u>Sala da pranzo</u>	mq	23,00
- <u>Servizio igienico</u>	mq	5,12

Piano Primo

- <u>Corridoio</u>	mq	11,60
- <u>Camera</u>	mq	9,64
<u>ripostiglio</u>	mq	8,53
- <u>Camera</u>	mq	9,52
- <u>Camera</u>	mq	16,60
- <u>Servizio igienico</u>	mq	4,26

Per un totale di superficie abitabile mq 126,77

- <u>balconi scoperti</u>	mq	8,35
- <u>balconi scoperti</u>	mq	8,35



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
paola.mannoni@pec.architettisiena.it

Il bene computa una superficie commerciale di mq 170,00 calcolata al lordo delle murature esterne (per le murature confinanti con altre proprietà è stata computata la linea di mezzeria della parete) oltre alla superficie dei balconi scoperti, computata al 25 % della superficie lorda; la superficie utile è così calcolata:

- Abitazione	sup. Commerciale	= mq 170,00;
- balconi scoperti	25% di mq 16,70	= mq 4,17;

per una superficie totale di

mq 174,17

Sub 2 costituito da:

Piano seminterrato

-Ingresso	mq 10,50
-Laboratorio	mq 38,00
-Locale di sgombero	mq 16,00

Per un totale di superficie abitabile mq 64,50
la superficie utile è così calcolata:

- Sub 2	sup. Commerciale	= mq 85,00;
---------	------------------	-------------

per una superficie totale di

mq 85,00

- Struttura in muratura.
 - Finiture ad intonaco tipo civile con tempera di colore bianco.
 - Pavimentazione e battiscopa in piastrelle di granito e di gres porcellanato, così come i rivestimenti murari di cucina e servizi igienici, i sanitari sono in materiale ceramico di media qualità,
 - Infissi interni in legno.
 - Infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili.
 - Copertura in coppi in laterizio trafilato di colore Rosso Naturale, posati a regola d'arte, ossia perfettamente allineati in verticale e in orizzontale e sovrapposti lungo le apposite nervature.
- Gli impianti elettrico e idrico sono presenti e apparentemente in buone condizioni, non sono state reperite le certificazioni.

Nel complesso l'immobile si presenta in mediocre stato conservazione e manutenzione.

L'ubicazione del bene è buona, si trova infatti a poca distanza della via principale del paese, a circa 10 km dalla città di Tempio Pausania e circa 68 km dalla città di Sassari .

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Da opportune ricerche catastali, l'intestazione dei beni risulta come segue:

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
paola.mannoni@pec.architettsiena.it



acquisita con Certificato di Denuncia di Successione de

Successivamente a
Denuncia di Successione de

perviene anche la quota 1/3 con Certificato di

Si allega:

- Certificato contestuale de
 - Certificato contestuale de
- (Allegato n° 7)



FORMALITA', VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE E/O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Come da Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in allegato al Fascicolo depositato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Tempio Pausania e visura ipotecaria in aggiornamento (Allegato n° 8) il bene in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA, concessione a garanzia di mutuo iscritta il 03/12/2005 al n° 13766 reg. generale e al n° 2473 del reg. particolare, Notaio Scanu Antonello Simone del 29/11/2005 rep. 259473
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 25/09/2013 al n° 7471 del reg. generale e al n° 5548 del reg. particolare, Tribunale di Tempio Pausania del 7/07/2013



REGOLARITA' URBANISTICA

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

- Foglio 16, mappale 140, sub 1 e sub 2: classificata nel vigente Piano Urbanistico Comunale, con con la seguente destinazione urbanistica

. **Zona B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO- con Piano Particolareggiato**

l'intervento edilizio è ammesso in conformità al Piano Particolareggiato in vigore.

L'edificio risulta ubicato all'interno dell'area perimetrale del Centro Matrice (centro di antica e prima formazione)

Ulteriori prescrizioni zona B: limitazioni all'edificazione per effetto dei vincoli P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico), area "Hg2" pericolosità media di frana, così come perimetrato in adeguamento allo strumento urbanistico vigente.

Il bene oggetto della presente è stato assoggettato ai seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n° 181 del 19/04/1980 (Allegato n° 9a)
- Cambio destinazione d'uso prot. n° 1044 del 07/04/2011 (Allegato n° 9b)



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
paola.mannoni@pec.architettsiena.it

Agli atti non risulta alcuna documentazione riguardante l'agibilità e la certificazione energetica che viene redatta dalla sottoscritta, distinguendo il bene in :

- sub 1: "Classe Energetica F"
- sub 2: "Classe Energetica G"

(Allegato n° 10)

E' stato inoltre prelevato il Certificato di Destinazione Urbanistica. (Allegato n° 11)

REGOLARITA' CATASTALE

A seguito di un'analisi della documentazione catastale, i beni oggetto di perizia coincidono planimetricamente con lo stato attuale dell'immobile .

Il bene è censito al Catasto N.C.E.U. del Comune di Bortigiadas

Foglio 16 Particella 140 sub 1

- Categoria : A/3
- Classe : U
- Consistenza : 7 Vani
- Ubicazione: Comune di Bortigiadas – Via G.M. Spano n°12, piano T-1
- Rendita catastale : € 397,67
- Estremi atto di provenienza:Variazione nel classamento del 12/05/2012 n° 10419.1/2012 in atti dal 12/05/2012 (protocollo n. SS0103032)

Foglio 16 Particella 140 sub 2

- Categoria : C/3
- Classe : U
- Consistenza : 61 mq
- Ubicazione: Comune di Bortigiadas – Via E. Porrino n°19, piano S1
- Rendita catastale : € 236,28
- Estremi atto di provenienza:Variazione nel classamento del 12/05/2012 n° 10419.1/2012 in atti dal 12/05/2012 (protocollo n. SS0103032)
- Estremi atto di pignoramento:

Trascrizione del 12.12.2013 Registro particolare 6357 Registro Generale 8661.

UFFICIALE GIUDIZIARIO Tempio Pausania Repertorio n°417/2013 del 11/10/2013

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Si evidenzia che è stata riscontrata un'anomalia nei dati degli intestatari dell'immobile, infatti dalla visura catastale il bene alla data odierna risulta intestato come segue:

Da documentazione allegata al fascicolo depositato presso la Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Tempio Pausania, in seguito alla dipartita de la corretta intestazione è la seguente:

La sottoscritta non è stata autorizzata dal creditore procedente alla variazione per l'aggiornamento catastale.

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
paola.mannoni@pec.architettsiena.it



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).

Sub 1

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

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico per comparazione con il valore di mercato di beni con analoghe caratteristiche ubicati nella stessa zona, in particolare si è condotta un'indagine di mercato, attraverso imprese costruttrici sui prezzi di vendita al nuovo per metro quadro commerciale attestando il valore tra 600,00 e 700,00 €/mq; il valore normale unitario è stato determinato comparando quindi valore di mercato, stato di occupazione o meno dell'immobile anche 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, che indicano per caratteristiche un valore che oscilla tra 450,00 e 600,00 €/mq. e tramite coefficienti riduttivi che tengano conto di fattori quali tipologia, posizione, vetustà, stato generale delle strutture, degli infissi interni ed esterni e degli impianti tecnologici.

COEFFICIENTE DI MERITO	
1) Caratteristiche posizionali medie	
Zona centrale	Coeff. 1,40
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
Medie	Coeff. 0,95
3) Caratteristiche tecniche funzionali	
Mediocri	Coeff. 0,80
4) Caratteristiche tipologiche	
Fabbricato tipo economico	Coeff. 1,05
5) Stato conservazione e manutenzione	
Mediocre	Coeff. 0,80
6) Vetustà fisica	
Fabbricato > ad 50 anni	Coeff. = 0,80
7) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
Buone	Coeff. 1,00

Il valore di mercato più probabile nella zona, per quanto riguarda le case di civile abitazione con le medesime caratteristiche, risulta essere di € 650,00 al metro quadrato; detto valore è stato moltiplicato per i seguenti coefficienti di merito, pertanto, il valore al metro quadrato dell'immobile è il seguente:

865,03 €/mq approssimabile a 865,00 €/mq.

Valore dell'immobile sub 1: 865,00 €/mq x 174,17 mq = € 150.657,05

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
paola.mannoni@pec.architettsiena.it

Sub 2

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

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico per comparazione con il valore di mercato di beni con analoghe caratteristiche ubicati nella stessa zona, in particolare si è condotta un'indagine di mercato, attraverso imprese costruttrici sui prezzi di vendita al nuovo per metro quadro commerciale attestando il valore dei locali commerciali tra 700,00 e 1.000,00 €/mq; il valore normale unitario è stato determinato comparando quindi valore di mercato, 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, che indicano per caratteristiche un valore che oscilla tra 600,00 e 800,00 €/mq.

Il valore di mercato più probabile nella zona, per quanto riguarda i locali commerciali con le medesime caratteristiche, risulta essere di € 850,00 al metro quadrato; nel caso di specie la valutazione comprende l'intero sub 2, pertanto si ritiene opportuno attribuire il valore di € 750,00/mq in considerazione della diversa destinazione d'uso dei due ambienti.

Valore dell'immobile sub 2: 750,00 €/mq x 85,00 mq = € 63.750,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta essere di € 214.407,05

Con buona approssimazione si può perciò stabilire in € 214.400,00 (dicono duecentoquattordicimila quattrocento//00 euro) 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.

Calangianus 12 settembre 2015

Il C.T.U.

Arch. Paola Mannoni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it