

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione Immobiliare 37/2011

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Paola Mannoni, residente a Calangianus, Via Sant'Antonio n°6, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari al n° 1019, ha ricevuto in qualità di esperto, in data 23 Ottobre 2012 dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. Alessandro Di Giacomo, l'incarico di procedere alle indagini peritali relative al procedimento di esecuzione immobiliare 37/2011, promosso da [] contro il [] per il quale ha regolarmente depositato Relazione di Stima.

In data 11.09.2020 ha ricevuto ulteriore incarico :

".....dà incarico al consulente tecnico che aveva predisposto la perizia di stima, Architetto Paola Mannoni, affinché, previa acquisizione della Convenzione con il Comune di Arzachena che aveva concesso al debitore il diritto di piena proprietà superficiaria, integri la perizia, specifichi che il diritto sottoposto a pignoramento è il diritto di superficie e se è sottoposto a vincoli particolari, proceda all'accatastamento dell'immobile in costruzione, provveda alla rinnovazione della stima tenendo conto del diritto di proprietà superficiaria."

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Come da Atto di Pignoramento, il bene sottoposto a pignoramento è il seguente:

Foglio 41 Particella 4113

- Qualità: Pascolo
- Classe: 2
- Superficie: ha 00 are 02 ca 60
- Ubicazione: Comune di Arzachena – Loc. Narili
- Proprietà: Proprietà per 1/2
- Estremi atto di provenienza: Atto pubblico- Notaio Bellisai, Arzachena – rep.1441 del 31/08/2006
- Estremi atto di pignoramento: Trascrizione del 24/02/2011 Registro particolare 1145 Registro Generale 1887.
- Intestati:
Comune Arzachena proprietà per 1000/1000
superficie per 50/100
superficie per 50/100

Su tale bene, insiste un fabbricato.

I beni pignorati rappresentano la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà superficaria. La proprietà dell'area è del Comune di Arzachena che ha concesso diritto di superficie per la durata di 99 anni, rinnovabile per ulteriori 99 anni decorrenti dalla data dell'Atto Pubblico Amministrativo -Convenzione per COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREE COMPRESSE NEL P.E.E.P. LOCALITA' NARILI, Repertorio n.1441/2006 stipulato in data 31.08.2008 presso la Segreteria Comunale dal Dott. Salvatore Bellisai Segretario Generale del Comune di Arzachena.

La sottoscritta ha prelevato copia della Convenzione con il Comune di Arzachena e richiesto informazioni circa la corresponsione da parte dei [] di quanto dovuto, ricevendo la seguente risposta da parte del [] - tecnico ufficio tecnico Comune di Arzachena:

1) Pratica del []

Per quanto attiene la pratica del [], ubicata nell'ambito del P.E.E.P. di Narili, in zona C/4 del vigente Programma di Fabbricazione, agli atti della pratica è presente convenzione per costituzione del diritto di superficie a timbro e firma del Dott. Salvatore Bellisai in qualità di Segretario Generale del Comune di Arzachena, stipulato in data 31 agosto 2006, dal quale si evince che il corrispettivo da versare al Comune per il lotto assegnato era pari ad €. 10.172,60 da corrispondere con acconto pari al 30% dell'importo totale ossia €. 3.051,78 alla firma dell'atto, n°3 rate equivalenti ciascuna al 20% dell'intero importo e infine una quinta ed ultima rata pari al 10% dell'intero importo. A seguito di una difficoltosa ricerca effettuata in collaborazione con il Servizio Ragioneria, si sono rintracciate le reversali stabilendo che l'assegnatario del lotto, ha corrisposto per intero tutto l'importo dovuto, non operando quindi le cause di decadenza previste dall'art. 2 della stessa convenzione.

Di seguito copia integrale dell'atto di Convenzione

COMUNE DI ARZACHENA PROVINCIA OLBIA-TEMPIO
CONVENZIONE PER COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE SU
AREE COMPRESSE NEL P.E.E.P. LOCALITA' NARILI-----

ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

Repertorio 1441 / 2006

L'anno duemilasei, addì TRENTUNO del mese AGOSTO (31.08.2006) in
Arzachena, presso la Segreteria Comunale. Avanti di me Dott. Salvatore
Bellisai Segretario Generale di Arzachena, autorizzato a rogare atti in forma
pubblico - amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi del D.Lgs. n°
267/2000 e senza l'assistenza di testimoni, cui le parti contraenti rinunciano,
con il mio consenso, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 48 della
legge 16.02.1913, n° 89, si sono personalmente costituiti i Signori-----

1) - ----- Dirigente
dell'area tecnica settore LL.PP., manutenzioni, ambiente del Comune di
Arzachena - Codice Fiscale 82000900900, il quale si costituisce ai sensi
dell'art. 107 del D.Lgs. n° 267/2000-----

2) - ----- CONCEDENTE
professione -----, codice fiscale ----- e
-----, nat -----, codice fiscale -----
-----, entrambi residenti ad Arzachena

-----, coniugati in regime di -----
CONCESSIONARI
Compresenti della cui identità personale io Segretario Generale Rogante sono
personalmente certo-----



PREMESSO

- che con deliberazione n° 103 dell'11 maggio 2005, la Giunta Municipale ha disposto in favore degli aventi diritto, la concessione del diritto di superficie e proprietà su appezzamenti di terreno fabbricabile destinati ad edilizia economica e popolare compreso nel piano di zona formato ai sensi della Legge 22/10/1971 n° 865;-----

- che con il presente atto si intende pervenire alla sottoscrizione del formale atto di cessione in **diritto di superficie** di un area in favore dei sopra costituiti concessionari.-----

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:-----

ART. 1

Il Comune di Arzachena come sopra costituito concede ai signori _____, che accettano, **il diritto di superficie** al fine di costruire e mantenere un fabbricato ad uso civile abitazione sul lotto di terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio n° 41 particella n° 4113 (ex 3714 bg) di Ha 00.02.60, R.D. € 0,40; R.A. €. 0,34 Tali elementi sono desunti dal tipo di Frazionamento n° 143945 del 16 settembre 2005 allegato in originale al proprio rogito repertorio n° 1393 del 22 marzo 2006 , registrato a Olbia il 24 marzo 2006 al n° 980 e trascritto a presso la Conservatoria RR.II. di Tempio -

Art.2

Il corrispettivo della presente concessione è stabilito ed accettato in ragione di €. 10.172,60 (Diconsi euro diecimilacentosettantadue/60)-----

Tale importo è comprensivo di:-----

- Della quota parte del prezzo globale di esproprio dell'intero comparto;-----

- Della quota parte del costo globale delle opere di urbanizzazione relative all'intero comparto già realizzate o da realizzare a cura del Comune di Arzachena.-----

Si da atto che l'acquirente ha versato a titolo di acconto la somma di € 3.051,78 equivalente al 30% dell'intero corrispettivo mediante versamento su ccp intestato al Comune di Arzachena in data 22.08.2006.-----

Il residuo corrispettivo pari a euro 7.120,82 verrà pagato senza interessi come segue:-----

- 1) corrispettivo pari a euro 2.034,52 annuo (20% su intero) a titolo di seconda, terza e quarta rata con scadenza al 31.08.2007, 31.08.2008, 31.08.2009.-----
- 2) Corrispettivo pari a euro 1.017,26 (10% su intero) a titolo di quinta e ultima rata con scadenza il 31.08.2010.-----

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata, decade il diritto di superficie assegnato ed il terreno rientrerà nelle disponibilità del Comune, che tratterrà il 10% dell'intero corrispettivo, salvo i maggiori danni. Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionari decaduti sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici, rispettivamente nominati dal Comune e dai concessionari decaduti, si da rimettere in concorso l'area e le opere parzialmente edificate.-----

ART. 3

I concessionari danno atto del permanere dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare -----

ASTE
GIUDIZIARIE® ART. 4

I concessionari dichiarano di essere a conoscenza che il terreno della presente convenzione fa parte di area destinata ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 22/10/1971 n° 865. Danno atto altresì di accettare le condizioni e i vincoli di legge di seguito specificati, regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente all'immobile da realizzare sul terreno in oggetto.-----

ASTE
GIUDIZIARIE® ART.5

La presente costituzione di diritto di superficie è stipulata per la durata di anni Novantanove rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore a Novantanove anni.-----

Scaduto il termine della concessione o del rinnovo di essa, il diritto di superficie si estinguerà.-----

In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo, verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area, secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa prevista per i lavori di rinnovamento ed adeguamento delle urbanizzazioni.-----

ASTE
GIUDIZIARIE® ART.6

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti il piano di zona di cui l' area in oggetto fa parte, sono quelle indicate nel progetto planovolumetrico.-----

ASTE
GIUDIZIARIE® ART.7

La costruzione dell'edificio per il quale è concesso il diritto di superficie dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:-----

E' comunque vietata, la cessione a terzi del diritto di superficie relativa all'area inediticata o parzialmente edificata.-----





Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (ss)
Tel. 347 8106979 Fax 079 660284
paola.mannoni@tiscali.it



In caso di inosservanza del suddetto divieto si avrà la risoluzione del l'atto di
cessione.-----

ART.8

L'alloggio costruito potrà essere ceduto solamente con le modalità, i termini
ed i corrispettivi stabiliti con apposita deliberazione consiliare.-----

E' comunque vietata la cessione a terzi dell'immobile costruito, prima che sia
stato rilasciato certificato di abitabilità.-----

L'inosservanza di tale divieto comporta la decadenza del diritto di superficie.-

ART.9

All'atto della cessione dell'alloggio, il prezzo dovrà essere determinato tra
Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti nonché dei costi
accessori per la costruzione della edilizia residenziale pubblica riferito
all'anno precedente a quello della cessione stessa, diminuito di una
percentuale di deprezzamento così determinato in base alla vetustà
dell'edificio: da 0 a 5 anni 0%; da 6 a 10 anni 5%; da 11a 20 anni 10%; da 21
a 30 anni 20%; oltre 30 anni 30%;-----

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale sarà determinata in
considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali
opere di migioria apportate dal proprietario. Il prezzo, così determinato, sarà
aumentato del corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di
superficie nonché del valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente
state realizzate a cura e spese dei concessionari medesimi. Nel caso di
cessione a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra,
sarà applicato al superficiali alienante una penalità convenzionale da tre a
cinque volte la differenza dei prezzi.-----



Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (ss)
Tel. 347 8106979 Fax 079 660284
paola.mannoni@tiscali.it



ASTE
GIUDIZIARIE® ART.10

Gli alloggi costruiti potranno essere dati in locazione. La determinazione e la revisione periodica dei canoni saranno effettuate secondo le modalità ed i criteri fissati con deliberazione consiliare. Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 2% del prezzo dell'immobile determinato ai fini della cessione come previsto al punto 10. Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatori non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione. La revisione periodica dei canoni di locazione sarà operata secondo criteri che verranno determinati dalla Regione in conformità alle norme vigenti. In caso di inosservanza delle suddette prescrizioni per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, i superficiali decadranno dal diritto di superficie.

ASTE
GIUDIZIARIE® ART.11

Il Comune di Arzachena dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali sia personali e fiscali.--
Il concessionario rinuncia alla documentazione di rito.-----

ASTE
GIUDIZIARIE® ART.12

Il Comune di Arzachena rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania da ogni responsabilità al riguardo.-----

ASTE
GIUDIZIARIE® ART.13

Le spese e competenze relative al presente atto e conseguenti sono a carico del concessionario che chiedono i benefici della Legge 22/10/1971 n° 865 assumendone i relativi oneri.-----



Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (ss)
Tel. 347 8106979 Fax 079 660284
paola.mannoni@tiscali.it



Ai sensi e per gli effetti dell' Art 18 della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47 la parte concedente esibisce il certificato di destinazione urbanistica cumulativo per tutte le aree del P.E.E.P. rilasciato dal Comune di Arzachena in data 13 marzo 2006 che si allega al presente atto sotto la lettera "A" in copia conforme all'originale inserito quale allegato A nel già richiamato proprio rogito repertorio n° 1393/2006. La parte dichiara sempre ai sensi della stessa Legge che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici di quanto in oggetto.

Richiesto io Segretario Generale rogante ho ricevuto il presente atto da me letto ai comparenti che lo approvano, consta di 7 pagine intere e parte della ottava, redatto in forma elettronica da persona di mia fiducia su carta resa legale. Letto, confermato, sottoscritto.

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE

I CONCESSIONARI

IL SEGRETARIO GENERALE ROGANTE

Accettato A

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI ARZACHENA
Provincia di Olbia - Tempio
UFFICIO TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®
PROT. N. 9361

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
EDILIZIA P. URBANISTICA - TUTELA PAESAGGIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA la domanda presentata in data 08.03.2006, intesa ad ottenere la certificazione da cui risulti la destinazione urbanistica attribuita dal P.d. F. vigente ad un terreno sito in questo Comune, Loc. Narili, distinto in Catasto al **Foglio 41 Mappali: 4065-4066-4067-4068-4069-4070-4071-4072-4073-4074-4075-4076-4077-4078-4079-4080-4081-4082-4083-4084-4085-4086-4087-4088-4089-4090-4091-4092-4093-4094-4095-4096-4097-4098-4099-4100-4101-4102-4103-4104-4105-4106-4107-4108-4109-4110-4111-4112-4113-4114-4115-4116-4117-4118-4119-4120-4121-4122-4123-4124-41125-4126-4127-4128;**

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTO il P.d. F. vigente con annesso R.E. approvato con D.A. n°1761/U del 17.10.1983;

VISTO l'art.30 DPR 380 del 30 giugno 2001;

CERTIFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Che il terreno sito in questo Comune Loc. Narili, distinto in catasto al **Foglio Mappali: 4065-4066-4067-4068-4069-4070-4071-4072-4073-4074-4075-4076-4077-4078-4079-4080-4081-4082-4083-4084-4085-4086-4087-4088-4089-4090-4091-4092-4093-4094-4095-4096-4097-4098-4099-4100-4101-4102-4103-4104-4105-4106-4107-4108-4109-4110-4111-4112-4113-4114-4115-4116-4117-4118-4119-4120-4121-4122-4123-4124-41125-4126-4127-4128;**

è destinato dal P. di F. vigente a:

"ZONA C/4 ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ARZACHENA E CANNIGIONE";

Le prescrizioni urbanistiche, sono contenute nell'art. 51 del Regolamento Edilizio Vigente.

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla Legge.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arzachena li, 13.03.2006



Il Tecnico Incaricato
Geom. Giovanni Filigheddu

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

N.B.: Il presente certificato è firmato dal Geom. Giovanni Filigheddu in virtù della Determinazione Dirigenziale n° 51 del 30.08.05.
GF/mc

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di ulteriore sopralluogo, sono state riscontrate lievi divergenze di distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto concessionato, che dovranno essere sanate presentando pratica edilizia in sanatoria.

Inoltre, l'attuale piano terra (cantina e garage) dovrebbe essere in parte seminterrato e il retro completamente interrato; non è stata reperita alcuna pratica di variante in merito.

Destinazione	Superficie utile
Piano Terra	mq. 57,47
Piano Primo	mq. 46,45
Piano Secondo	mq. 39,84
Terrazze coperte	mq. 21,71
TOTALE	mq. 165,46

Di seguito il calcolo della superficie commerciale:

- Abitazione su 3 livelli mq 93,93 pari a 1/1 = mq 143,75;
- Veranda Coperta mq 21,71 pari a 1/4 = mq 5,27;

il tutto per una superficie commerciale netta di mq 149,02.

Si è provveduto alla regolarizzazione catastale, identificando i beni come segue:

.Foglio 41 mappale 5387 sub 2 Via Lu Narili N 60 P.T.

cat F03*

cl U

.Foglio 41 mappale 5387 sub 3 Via Lu Narili N 60 P.1-2

ZC U

cat A03

cl 02

consi 6,5

sup cat 118

rendita 671,39

**(è stato accatastato come fabbricato in corso di costruzione, i locali allo stato attuale si presentano al grezzo, senza impianti e non rifiniti)*

Beni comuni non censibili

.Foglio 41 mappale 5387 sub 1

Direzione Provinciale
di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 15/10/2021

Ora: 12:32:24

pag. 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Catasto Fabbricati Protocollo n.: S90063072 Codice di Riscatto: 00020A0A3 Operatore: GSPGVN	Comune di ARZACHENA (Codice: V3A/G) Tipo Mappale n.: 58142/2021 Censale: COSTITUZIONE	Distanza: 1 di 1 Unità a destinazione ordinaria n.: 2 Unità a destinazione speciale e particolare n.: - Unità in costruzione n.: 2
--	---	---

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
1. _____	_____
2. _____	_____
3. _____	_____

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di censimento proposti						
Prog.	Op.	Sez. U.R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cens.	Sup. Cat.	Rendita	Rar.
1	C		41	5387	3	VIA LUNARIL In. 60, p. 1-2	U	A03	02	6,5	118	671,39	
2	C		41	5387	2	VIA LUNARIL In. 60, p. T		R03	U			0,00	

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Prog.	Sez. U.R.	Foglio	Numero	Sub.
1		41	5387	1

Esistente all'Ufficio

Progetto di liquidazione n.: 20709/2021

Importo della liquidazione: Euro 100,00

Data: 15/10/2021

Protocollo catastale n.: S90063072/2021

L'incaricato

Sarebbe possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, acquisendo così la proprietà del bene, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza, a quel punto l'alloggio potrebbe essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste.

Si ricorda, infatti, che il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, proprio perché dopo 99 anni il terreno su cui è costruito ritorna nella piena disponibilità del Comune, insieme alla proprietà del fabbricato, salvo rinnovo.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato più probabile nella zona, per quanto riguarda le case di civile abitazione, risulta essere di € 1.400,00 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:

€ 1.340,64 /mq**COEFFICIENTE DI MERITO**

- 1) **Caratteristiche posizionali medie** Zona tra periferia e centrale Coeff. 1,20
- 2) **Stato conservazione e manutenzione** Mediocre Coeff. 0,80
- 3) **Caratteristiche tipologiche** Fabbricato tipo economico Coeff. 1,05
- 4) **Caratteristiche ambientali estrinseche** (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio) Mediocri Coeff. 0,95

Valore dell'immobile: Foglio 41, particella n°4113: € 1.340,00 x 149,02 mq. €/mq. = € 199.782,17

valore complessivo immobili pignorati € 199.782,17, quindi il valore finale del bene soggetto a pignoramento è di € 99.891,086.

Con buona approssimazione si può perciò stabilire in € **99.892,00** (**diconsi novantanovemilaottocentonovadueeuro**) 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 integrazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Calangianus 23.10.2021

Architetto Paola Mannoni

