

Esecuzione Immobiliare n° 399/2014

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore Procedente:

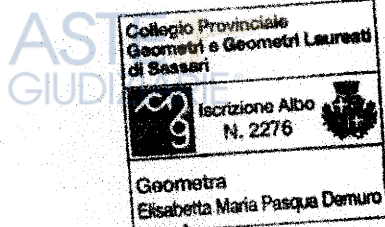
Parte Convenuta:

Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa Antonia PALOMBELLA

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Elisabetta Maria Pasqua Demuro



Elisabetta Maria Pasqua Demuro

Tempio Pausania, 3 Giugno 2024

Premessa.

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia PALOMBELLA, io sottoscritta geometra Elisabetta Maria Pasqua Demuro, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, il giorno 23 aprile 2024 venivo incaricata di redigere una consulenza tecnica d'ufficio dell'immobile pignorato.

Il giorno 8 febbraio 2017 alle ore 10 è stato effettuato il sopralluogo agli immobili, alla presenza del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, signor _____ e del signor _____

_____, per conto della proprietaria.

Precedentemente era stato effettuato l'inizio delle operazioni peritali presso il mio studio, in data 26 settembre 2016 alle ore 16.

Ubicazione dell'immobile.

Il bene oggetto della valutazione è situato nel centro abitato di Tempio Pausania (Sassari) in via Fratelli Cervi, n° 5, si tratta della porzione di un fabbricato di maggiore dimensione - realizzato alla fine degli anni '60 dall'Istituto Autonomo Case Popolari - qualificabile come abitazione economica plurifamigliare, costituito da n. 4 piani fuori terra e n. 8 unità immobiliari, a valle della stazione ferroviaria, nel quartiere *Funixedda*, in una zona semiperiferica, tuttavia in una posizione ottimale per la vicinanza al centro - a cui si



accede facilmente anche a piedi - ai servizi principali e alle attività commerciali.

La zona è destinata prevalentemente ad uso residenziale ed è completamente urbanizzata (impianti di energia elettrica, telefonico, fognario e approvvigionamento idrico da condotta pubblica).

Al bene si accede percorrendo il Viale Don Sturzo, svoltando in Via Bruno Buozzi e successivamente nella stessa Via F.lli Cervi.

L'unità immobiliare è situata al primo piano.

Situazione Catastale.

Le prime ricerche in ambito catastale sono state effettuate il giorno 5 agosto 2016, attraverso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Sassari, dalle quali è risultato che il bene da valutare, identificato al Comune censuario di Tempio Pausania:

Foglio 183, P.lla 690, Sub. 1, Cat. A/3, Cl. 1,
Consistenza 7 vani, Rendita €. 433,82

Intestato a:

, Proprietà 1/1 in regime di
separazione dei beni, in seguito a compravendita del 08/03/2006 Rep.

77447 rogante notaio Vincenzo Pistilli.

Lo stesso giorno è stata richiesta copia della scheda planimetrica dell'immobile (Mod. BN), regolarmente accatastato.

In seguito al sopralluogo, effettuato l'8/02/2017, sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, in particolare due balconi sono stati chiusi in muratura, realizzando un cucinino e un ripostiglio (modifiche non sanabili), inoltre il secondo bagno è stato annesso alla zona giorno, realizzando un angolo cottura (modifica sanabile). Dando seguito alle indicazioni del Verbale Giuramento del 5/08/2017, al punto 7A "in caso di dati non coerenti con la destinazione del bene", considerando che lo stato di fatto era difforme dalla planimetria catastale, è stata realizzata una variazione Docfa, in atti dal 20/03/2017, a seguito della quale sono variati gli identificativi del bene:

Foglio 183, P.Illa 690, Sub. 10, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 8 vani, Rendita €. 495,80.

In data 07/04/2022, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Sassari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ha effettuato un accertamento nel classamento (notifica effettuata con protocollo n. SS0026760 del 29/04/2022) variando la consistenza e di conseguenza la rendita: **Foglio 183, P.Illa 690, Sub. 11, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 7,5 vani, Rendita €. 464,81** (identificativi catastali definitivi).

Continuità storico-catastale.

Per quanto concerne la ricostruzione storica catastale dell'immobile, si sono svolte le seguenti ricerche:

- nelle date seguenti: 04/01, 28/04, 03/05, 14/05 e 16/05/2022, sono state effettuate le visure e gli estratti di mappa;

- in data 24/03/2022, previo appuntamento (che a causa dell'emergenza sanitaria all'epoca in corso non è stato possibile anticipare) ho esaminato la documentazione storica (cartacea) dell'immobile presso gli uffici di Sassari dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Sassari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, dalla quale si desume che il fabbricato (al Catasto Terreni al F. 183 P.IIa 12) è stato accatastato e censito in seguito a Tipo Mappale n° 1386 dell'11/11/1980, sulla particella 953 del foglio 183; dal medesimo documento inoltre si evince che la proprietà della particella catastale, da _____ con sede in _____ via _____, passa a _____ ;

- in data 28/03/2022 è stata inviata – a mezzo p.e.c. al suddetto ufficio – una istanza richiedente l'inserimento cartografico del Tipo Mappale n° 1386 dell'11/11/1980 e il relativo allineamento delle mappe;

- in data 13/05/2022 l'ufficio ha comunicato (a mezzo p.e.c.) l'avvenuto aggiornamento degli atti catastali, tuttavia, in seguito a estratti di mappa catastali (richiesti dalla scrivente per via telematica), effettuati (il 28/04, 03/05, 14/05 e 16/05, e una visura del Foglio 183 P.IIa 953 Ente Urbano di mq. 707) al fine di monitorare il

seguito dell'istanza, è emerso che l'ufficio ha effettuato il solo inserimento in mappa del T.M. (ossia la sagoma del fabbricato) ma non ha provveduto all'allineamento delle mappe (ovvero ad assegnare lo stesso numero di particella sia sulla mappa del catasto terreni che sulla mappa del catasto fabbricati);

- in data 23/05/2022 è stata inviata – a mezzo p.e.c. al suddetto ufficio – una seconda istanza richiedente l'allineamento delle mappe;

- in data 12/07/2022 l'ufficio ha rigettato l'istanza (a mezzo p.e.c.) comunicando che “le attuali procedure non consentono la variazione automatica degli identificativi. Pertanto può presentare docfa per modifica identificativo o in alternativa lasciare i mappali correlati, in quanto l'assenza di un identificativo unico non pregiudica la possibilità di presentare variazioni con partiche pregeo o docfa.”.

Si segnala infatti che sulla visura al catasto fabbricati, è segnalata la presenza di Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune L093 - Sezione A – Foglio 183 – Particella 953 (All. 2 – Documentazione Catastale).

Regolarità Edilizie.

Il giorno 09/11/2016 è stato effettuato l'accesso agli atti amministrativi presso gli uffici del settore tecnico del Comune di Tempio Pausania, durante il quale è stato possibile visionare e acquisire copie parziali dei documenti, in particolare copie degli

Dal confronto degli elaborati grafici di progetto con lo stato di fatto (verificato con il sopralluogo effettuato in data 8/02/2017) si sono evidenziate le seguenti difformità:

1. Difformità sanabili.

Il doppio servizio, con accesso originariamente dal disimpegno, è stato accorpato alla zona pranzo - realizzando una sorta di *nicchia* destinata ad angolo cottura - mediante la chiusura in muratura della porta di accesso e la parziale demolizione della parete divisoria tra ex doppio servizio e la sala da pranzo.

Dal punto di vista edilizio la modifica interna del cambio di destinazione d'uso da bagno a cucina, sanabile mediante presentazione di progetto in accertamento di conformità. I costi amministrativi da versare al Comune sono approssimativamente di: € 60,00 per diritti di segreteria e € 500,00 oneri per sanzione amministrativa. I costi per il professionista - per un progetto in accertamento di conformità completo di elaborati grafici (in progetto e modificato), cartografia, relazioni tecniche, documentazione fotografica, possono variare tra i € 2.000,00 - 2.500,00 di parcella (esclusi gli oneri di fatturazione). In seguito al rilascio della Concessione Edilizia andrà richiesta una certificazione di abitabilità/agibilità, che prevede l'invio all'ufficio competente di diverse certificazioni tecnico-impiantistiche (redatte dagli installatori) e per le quali si può quantificare un importo di circa € 1.500,00 -



Per sanare la situazione edilizia si può stimare un importo di circa € 5.000,00.

2. *Difficoltà non sanabili.*

I preesistenti balconi sono stati trasformati, mediante realizzazione di pareti in muratura con rispettive finestre, in due vani destinati a:

- cucinino, per quanto concerne il balcone su Via Fratelli Cervi;

- ripostiglio, relativamente al balcone su via Fratelli Rosselli.

Queste ultime modifiche pregiudicano l'abitabilità rilasciata in data 23/02/1970, in quanto l'eliminazione dei balconi priva dell'aerazione diretta i vani che su di essi si affacciavano, ossia una camera da letto (camera 3) e il bagno; infatti il Regolamento Edilizio Comunale prevede che ogni abitazione sia dotata di almeno un bagno con aerazione diretta. In seguito ad un confronto con il funzionario addetto all'edilizia privata del Comune di Tempio Pausania, si può confermare che la condizione creatasi non è sanabile.

Costi necessari per la demolizione delle opere realizzate in assenza dalle autorizzazioni concernenti la chiusura in muratura di due balconi.

Si premette che prezzi per la determinazione del costo di demolizione,

sono definiti dal Prezzario Regionale della Sardegna aggiornato al 2019, ad eccezione del prezzo per: rimozione degli infissi, rifinitura e posa di corrimano sul parapetto dei balconi, pulizia del cantiere e conferimento a discarica del materiale di risulta che vengono stimati *a corpo* dalla scrivente; si segnala che dovrà essere installato un solo infisso esterno, nella stanza da pranzo, in quanto l'infisso preesistente - tra il salotto e il ripostiglio - non era stato rimosso.

1) *Rimozione infissi esterni* – Rimozione di infissi in ferro o alluminio.

A corpo €/cad. 35:

n° 2 x €/cad. 35= € 70,00.

2) *Demolizione di muratura* eseguita a mano o con l'ausilio di idonei attrezzi elettromeccanici, su manufatti di qualunque forma o spessore.

Valutato per l'effettivo volume di struttura demolita – Art.

SAR18_PF.0012.0005.0001:

mc. 3,59 x €/mc. 300,44 = € 1.078,60.

3) *Rifinitura e posa di un corrimano* in granito sardo *Ghiandone* – A corpo € 300,00.

4) *Infissi esterni* di portafinestra a 1 anta in legno lamellare in essenza di Pino di Svezia, compresa ferramenta, controtelaio, opere murarie e vetro – Art. SAR18_PF0013.0006.0185:

n° 1 x € 1.634,31.

5) *Pulizia del cantiere e conferimento a discarica* del materiale di risulta – A corpo € 150,00.



In totale i lavori per il ripristino dello stato dei luoghi ammontano a € 3.232,91, arrotondati in € 3.250,00.

In seguito all'accesso agli atti si è inoltre desunto che risultano inoltrate n. 2 Denunce di Inizio Attività – Piano Casa:

- Prot. 2737/12 per modifiche interne e ampliamento dell'appartamento in oggetto; in particolare la D.I.A. è relativa alla nuova realizzazione di una scala di collegamento interna tra l'appartamento e il piano terra, la nuova realizzazione di un balcone, la nuova apertura di n. 2 finestre. Negli elaborati non sono indicate le modifiche verificate in sede in sopralluogo in quanto la rappresentazione grafica sulle tavole progettuali rispecchia la disposizione planimetrica del progetto originario.

- Prot. 24866/12 per modifiche interne ed esterne al piano terra del fabbricato, relativamente alla chiusura in muratura del piano terra – piloty per la realizzazione di alcune cantine.

Entrambe le D.I.A. risultano firmate dal signor (uno degli otto proprietari della palazzina) ma controfirmate da tutti i proprietari (All. 3 – Documentazione Edilizia-Amministrativa).

Descrizione dell'immobile.

Uso e destinazione: civile abitazione;

Tipo e periodo della costruzione: edificio di edilizia economica popolare, fine anni 1960;

Subalterno 11 (ex sub. 1).

Piano: Terra – Primo.

L'immobile in stima fa parte del Corpo C, palazzina composta da n. 8 unità abitative; si sviluppa su due livelli (non collegati direttamente) con cantina al piano terra e abitazione al piano primo.

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile manifesta diverse zone di umidità – principalmente nelle camere 1 e 2 – causate dalla condensa realizzatasi in corrispondenza dei *ponti termici*, ossia nelle zone in cui la struttura portante si collega alla muratura perimetrale di tamponamento. Il *ponte termico* è per definizione una discontinuità costruttiva presente in qualsiasi edificio; le discontinuità costruttive sono infatti parti della struttura dell'edificio, che presentano caratteristiche termiche differenti per la presenza di materiali eterogenei. Caratteristica intrinseca del *ponte termico* è quella di avere una temperatura superficiale inferiore a quella delle zone circostanti; nel caso in questione si tratta di un ponte termico costruttivo, ovvero la discontinuità tra i materiali – struttura in C.A. e muratura in mattoni pieni in cotto – ad alta conducibilità termica e il contatto con gli elementi a maggior coibentazione, ad esempio il nodo trave-pilastro, l'aggetto di un balcone, solai attigui e il nodo parete-serramento.

Consistenza e distribuzione.

L'unità immobiliare è così composta:

- al **piano terra**: cantina mq. 5,91; altezza m. 2,40; superficie commerciale mq. 7;
- al **piano primo**: ingresso mq. 2,42, ripostiglio mq. 2,04, stanza da pranzo mq. 24,21, cucina mq. 4,89, salotto mq. 14,71, ripostiglio mq. 4,93, disimpegno mq. 5,47, bagno mq. 6,60, camera 1 mq. 15,50, camera 2 mq. 15,64, camera 3 mq. 11,65; altezza m. 2,87; superficie commerciale mq. 128.

In totale superficie utile abitabile mq. 114 e **superficie commerciale mq. 135** (All. 6 – Elaborato Grafico).

Caratteristiche Costruttive.

Finiture esterne: struttura portante e solai in cemento armato e latero cemento, murature perimetrali in mattoni pieni di cotto, tamponature interne in laterizio; copertura con tetto a falde e manto di copertura in coppi laterizi; soglie e davanzali realizzati prevalentemente in marmo, ad eccezione di n. 2 davanzali realizzati in granito (che corrispondono ai davanzali delle n. 2 finestre realizzate negli ambienti non sanabili); serramenti in legno con vetri normali e doppia finestra in PCV, n. 2 finestre in PVC con vetrocamera.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiato a tempera lavabile; pavimenti in monocottura; bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, apparecchi sanitari e rubinetteria di ottima qualità; serramenti in legno di fattura normale



Impianti generali di acqua potabile, di energia elettrica,
di fognatura.

Impianto autonomo: idrosanitario con impianto a gas
metano, munito di bombole.

Stima per comparazione.

E' necessario premettere alcune considerazioni di
carattere generale e precisamente:

○ la domanda per questo tipo di immobili nella Zona,
è buona;

○ l'immobile è abitato dalla famiglia della
proprietaria, tuttavia ai fini della valutazione sarà ritenuto come se
fosse libero;

○ l'immobile non è divisibile in più lotti da vedere
separatamente;

○ l'immobile è inserito in una palazzina nella quale
non è costituito un condominio;

○ l'immobile non è conforme alle autorizzazioni
edilizie e catastali; in fase di sopralluogo si sono rilevate difformità
non sanabili, per il ripristino si stima un importo di € 3.250,00 (per
opere di demolizione e ripristino dei luoghi); difformità sanabili, per la
cui regolarizzazione edilizia, si stima una spesa di € 5.000,00;



○ l'immobile è costruito con tecniche tradizionali, con buone finiture, è in ottimo stato di manutenzione e conservazione ed è immediatamente abitabile;

○ è stata ricostruita la storicità catastale;

○ l'immobile, come da Attestato di Certificazione

Energetica redatto nel 2017, subentra nella categoria di Classe F; tuttavia la citata A.P.E. è ad oggi scaduta.

Ai fini delle valutazioni di cui sopra e sulla scorta dei valori attualmente in vigore in zona, si può stimare un valore di:

- €/mq. 1.200,00 per l'abitazione;

- €/mq. 440,00 per la cantina.

Da quanto sopra esposto derivano le valutazioni che seguono, le quali corrispondono al più probabile valore dell'immobile di cui si tratta e precisamente:

- Appartamento: mq. 128 x €/mq. 1.200,00 = €

153.600,00

- Cantina: mq. 7,00 x €/mq. 440,00 = € 3.080,00

in totale € 156.680,00, detratto l'importo di € 8.250,000

(quali spese per ripristino dei luoghi e regolarizzazioni edilizie), il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di Tempio Pausania in Via Fratelli Cervi n° 5, riferito al mese di giugno 2024 è di **€ 148.430,00**.



Conclusioni.

La presente relazione, composta da numero quindici pagine dattiloscritte, viene depositata in modalità telematica.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, per ogni altro, ulteriore ed eventuale chiarimento, rimango a Vostra disposizione.

Ossequi.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Elisabetta Maria Pasqua Demuro

Tempio Pausania, 3 Giugno 2024

