

**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****ESECUZIONE IMMOBILIARE N.102/12**

Promossa da:

[REDACTED]

Avv. Rossella Pinna

Contro

[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.sa M. Grixoni

**PREMESSA**

La sottoscritta geom. Fiorentina Marche, con studio in Pozzomaggiore (SS) – Via Dante Alighieri n° 9, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari con il n° 3291 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Sassari, fu convocata dal Giudice Dott.sa Maria Grixoni all'udienza del 09.01.2013, dove prestato giuramento di rito, accettava l'incarico affidatole consistente nel rispondere con relazione scritta ai quesiti posti nel verbale di udienza integrato dalle "Disposizioni Generali in materia di esecuzioni immobiliari".

In data 15.01.2013 la sottoscritta trasmetteva, alle parti in causa, debitrice, creditrice e al legale di quest'ultima, rispettivamente raccomandate a/r n.14576072968-1 - n.14576072965-8 e n. 14576072964-7, con le quali si comunicava che in data 24.01.2013 alle ore 15,00 presso l'immobile oggetto del procedimento avrebbero avuto inizio le operazioni peritali.

In data 24.01.2013 alle ore 15 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza del sig. [REDACTED] titolare della ditta individuale [REDACTED] (parte esecutata) che ha permesso l'accesso all'immobile. Nel corso delle visite la scrivente effettuava:

- a) un'ispezione generale per prendere visione e conoscenza della situazione immobiliare;
- b) un rilievo planimetrico al fine di rilevare con esattezza la superficie calpestabile dei singoli ambienti e di verificare la conformità dello stato di fatto dei luoghi a quanto riportato nelle autorizzazioni edilizie rilasciate;
- c) un servizio fotografico relativo a tutti gli ambienti (Cfr. Allegato D).

Per completezza d'informazione si porta a conoscenza dell'Il.º Giudice che da dichiarazione dell'esecutato, l'immobile è attualmente concesso in locazione alla [REDACTED] con [REDACTED]

### RISPOSTA AI QUESITI

#### **QUESTITO 1 - "Identificazione del bene"**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567, 2º comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni 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 quelli mancanti o inidonei; 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 misura ipotecaria aggiornata dei beni; 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 D.P.R. 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 che si tratta di "quota di bene".*

Oggetto dell'esecuzione, è una porzione di un capannone industriale con destinazione commerciale all'ingrosso di mobili e oggetti d'arredo di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED] - nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED] - Sassari - titolare della ditta individuale denominata "[REDACTED]".

La documentazione di cui all'art.567, comma 2º comma cod. proc. civ. è completa. All'istanza di vendita, infatti, risulta allegata, la seguente documentazione:

- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento;
- Atto di Pignoramento Immobiliare

L'atto di Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I. di Sassari in data 14.03.2012 Rep. N° 102 - Registro Generale n° 4694 e Registro Particolare n° 3609, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], colpisce l'immobile per l'intera proprietà (1000/1000). Si tratta, in particolare di: Unità immobiliare sita nel Comune di Sassari, Zona Industriale di Predda Niedda - Strada VII n° 2, censita al N.C.E.U. dello stesso Comune (codice I452) al Fgl. 69 Map. 1091 sub. 4, Cat. D/8, Rendita 4.722,00 €.

Dal certificato Notarile si desumono le seguenti risultanze

**A. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DAL  
1990 ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO (14.03.2012)**

**TRASCRIZIONE A FAVORE**

Atto di compravendita – Atto Notarile Notaio Pitzorno Manlio del 09.11.1990 – Rep. N° 8955,  
Reg. Gen n° 13331 e Reg. Part. N° 8759

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**TRASCRIZIONE A FAVORE**

Atto di compravendita – Atto Notarile Notaio Pitzorno Manlio del 09.11.1990 – Rep. N° 8954,  
Reg. Gen n° 13330 e Reg. Part. N° 8758

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**TRASCRIZIONE A FAVORE**

Atto di compravendita – Atto Notarile Notaio Lojacono Vincenzo del 23.05.1994 – Rep. N°  
86373, Reg. Gen n° 6241 e Reg. Part. N° 3998

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**TRASCRIZIONE A FAVORE**

Atto di compravendita – Atto Notarile Notaio Pitzorno Manlio del 28.05.1996 – Rep. N° 23238,  
Reg. Gen n° 6091 e Reg. Part. N° 4248

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**TRASCRIZIONE A FAVORE**

Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento immobili – Tribunale di Sassari del 04/07/2008–  
Rep. N° 1831/2008 , Reg. Gen n° 22658 e Reg. Part. N° 16110

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**ISCRIZIONE CONTRO**

Ipoteca volontaria - Notaio Pisano Alberto del 14/01/2009 Rep. N° 8801/4937

Reg. Gen. 792 Reg. Part. 43

(Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario)

A Favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: [REDACTED]

**TRASCRIZIONE CONTRO**

Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sassari in data 14.03.2012 – Rep. N° 102, Reg. Gen n° 4694 e Reg. Part. N° 3609 ( Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili)

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**Si precisa che il pignoramento colpisce il bene immobile per la quota pari all'intero nella sua totale consistenza con tutti gli accessori, e pertinenze.**

Le notizie sopra riportate, sono tratte dai documenti allegati al fascicolo e dalle ispezioni ipotecarie eseguite.

Per ulteriori informazioni circa le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al fascicolo stesso ed agli allegati alla presente.

Ai fini di una più completa identificazione del bene si è integrata la seguente documentazione con i documenti aggiornati sotto descritti:

- Visura storica del bene (Cfr. Allegato II)
- planimetria catastale (Cfr. Allegato III)
- Rilievo planimetrico elaborato dalla scrivente (Cfr. Allegato IV)
- Estratto di mappa (Cfr. Allegato V)

**QUESTITO 2 - "Descrizione del bene"**

*descrive, 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 strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona*

C.F. MRC 66A43 F023K

email: [rn.florentina@tiscali.it](mailto:rn.florentina@tiscali.it)

P.Iva 02002810345

(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;

## 2.1 L'IMMOBILE PIGNORATO: COMPOSIZIONE E DATI CATASTALI

Capannone commerciale con soppalco uffici	
Comune : Sassari	
Località: Predda Niedda str. N°7	
Superfici: Piano Terra	Piano Soppalco
Sup. Utile mq. 481,83	Sup. Lorda mq. 516,57
Sup. Utile mq. 264,73	Sup. Lorda mq. 293,12
Altezza Utile Piano Terra per metà m. 9,60 e per metà m. 4,50	Altezza Utile soppalco m. 4,50 circa
Piano Terra: Area Vendita, Ufficio, deposito, 3 bagni con anti-bagno, loc. pompa antincendio, serbatoio ant	
Piano Soppalco: 3 uffici, disimpegno/archivio, rip. 1 , rip. 2, area vendita, scala emergenza	
Pertinenza: area scoperta di mq. 935 circa – distinta al fgl. 69 map. 1091 sub. 1 (area di proprietà indivisibile e comune con il map.1091 sub. 3 (altra U.I.U.).	

L'immobile oggetto di stima risulta censito all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Sassari – Catasto Fabbricati con i seguenti estremi identificativi:

Comune	Sassari	Codice	1452	Provincia di	Sassari		
Foglio	69	Mappale	1091	Subalterno	4		
Categoria	D/8	Classe	-	Consistenza	-	Zona Censuaria	2
Superficie	-	Rendita	€. 4.722,00				
Intestato	[REDACTED] proprietà 1000/1000						
Indirizzo	Strada VII di Via Predda Niedda n° 2			Piano T- 1°			

Il soggetto esecutato, dunque, risulta unico proprietario per 1000/1000 dell'immobile. Riguardo ai confini catastali, partendo da Nord e procedendo in senso orario si rileva: proprietà [REDACTED] aventi causa, bene comune non censibile, bene comune non censibile, bene comune non censibile.

**2.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

<i>Piano terra</i>	<i>S. I. N.(mq)</i>	<i>S. I. L. (mq)</i>	<i>S.E.L. (mq)</i>	<i>Note (Foto)</i>
<i>Descrizione</i>				<i>Foto Esterne</i>
				Foto 1 - 2
Area vendita - esposizione	mq. 295,20	mq. 295,20	mq. 295,20	Foto 3 - 4 - 5
Ufficio	mq. 15,40	mq. 15,40	mq. 15,40	Foto 6
Rip.	mq. 3,07	mq. 3,07	mq. 3,07	_____
Bagno donne/disabili	mq. 3,68	mq. 3,68	mq. 3,68	Foto 7 - 8
Anti Bagno 2	mq. 1,92	mq. 1,92	mq. 1,92	Foto 9
Bagno 2	mq. 1,98	mq. 1,98	mq. 1,98	Foto 10
Deposito	mq. 146,07	mq. 146,07	mq. 146,07	Foto 11 - 12
Anti Bagno 3	mq. 2,30	mq. 2,30	mq. 2,30	Foto 9 - 10
Bagno 3	mq. 2,57	mq. 2,57	mq. 2,57	Foto 13 - 14
Loc. pompa Antincendio	mq. 4,94	mq. 4,94	mq. 4,94	_____
Serbatoio antincendio	mq. 4,70	mq. 4,70	mq. 4,70	_____
Murature Interne			mq. 17,06	
Murature perimetrali			mq. 17,68	
<b>Totale Piano terra</b>	<b>mq. 481,83</b>	<b>mq. 481,83</b>	<b>mq. 516,57</b>	
<i>Piano Soppalco</i>	<i>S. I. N.(mq)</i>	<i>S. I. L. (mq)</i>	<i>S.E.L. (mq)</i>	<i>Note (foto)</i>
<i>Descrizione</i>				
Ufficio 1	mq. 22,48	mq. 22,48	mq. 22,48	Foto 15
Ufficio 2	mq. 15,37	mq. 15,37	mq. 15,37	Foto 16
Ufficio 3	mq. 34,46	mq. 34,46	mq. 34,46	Foto 17
Archivio	mq. 9,95	mq. 9,95	mq. 9,95	Foto 18
Ripostiglio 1	mq. 7,98	mq. 7,98	mq. 7,98	_____
Ripostiglio 2	mq. 4,72	mq. 4,72	mq. 4,72	_____
Area vendita 1	mq. 21,81	mq. 21,81	mq. 21,81	Foto 19
Area Vendita 2	mq. 126,96	mq. 126,96	mq. 126,96	_____
Vano scala emergenza	mq. 21,00	mq. 21,00	mq. 21,00	Foto 20 - 21
Murature Interne			mq. 11,28	
Murature perimetrali			mq. 17,11	
<b>Totale Soppalco</b>	<b>mq. 264,73</b>	<b>mq. 264,73</b>	<b>mq. 293,12</b>	

\* Nota S.I.N : superficie interna netta; S.I.L. : superficie interna lorda S.E.L. : superficie esterna lorda

### 2.3 CARATTERISTICHE ESTERNE

Trattasi di capannone di recente costruzione (iniziata il 05.02.1996 e terminata il 28.02.2003).

**Struttura in elevazione:** realizzata con elementi prefabbricati basati su pilastri, travi e travi di copertura tipo "Albatros" in cemento armato prefabbricato con pannelli perimetrali di chiusura, anch'essi realizzati nello stesso materiale.

**Solai:** il solaio intermedio è realizzato in cemento armato tipo "tegoloni"

**Pareti perimetrali** sono costituite da pannelli prefabbricati in C.A.

**Copertura** è realizzata in lamiera grecata tipo Sandwich, nella quale sono intercalati dei lucernai in PVC trasparente per aumentare l'illuminazione naturale.

**Accessi:** l'accesso alla struttura avviene per mezzo di una rampa con ingresso sulla strada n° 7 avente larghezza pari a m. 3,50 circa pavimentata con pavimentazione antiscivolo. Il capannone è dotato di n° 04 aperture contrapposte: due sull'area vendita con telaio in lega di alluminio a taglio termico con doppio vetro, dotate di serrande elettriche anti-tempesta in ferro delle dimensioni di Larg. 6 m. x H. 6 m. ciascuna, mentre per quelle poste sull'area deposito una è dotata solo di serranda elettrica anti-tempesta in ferro delle dimensioni di Larg. 3,95 m. x H. 4,10 m., l'altra del tipo industriale con apertura a libro e porta pedonale delle dimensioni di Larg. 3,20 m. x H. 4,10 m. .

Gli infissi sull'area vendita e quelle del deposito sono dotate di maniglione antipanico per l'uscita di sicurezza.

Ai lati del capannone vi è l'area scoperta di mq. 953 circa, pavimentata in cemento liscio, che garantisce sia una superficie di carico e scarico che una zona da destinare a parcheggio. Tale area, di proprietà indivisibile e comune con il map. 1091 sub. 3 del Fgl. 69 , è delimitata per due parti da muri blocchi di calcestruzzo vibrato, di altezza variabile (da mt. 1,00 - mt. 1,60 - mt. 1,20) sormontato da pali in ferro e rete metallica di H. 1,95 circa.

### 2.4 CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile internamente si presenta in buono stato di manutenzione.

Il piano terra è suddiviso in due grandi ambienti: il primo adibito ad area vendita all'ingrosso di mobili ed arredi, con annesso ufficio, completa di servizi igienici separati per uomini e donne/disabili.

Separata, con parete REI 120 in blocchi di gasbeton dall'area vendita, è stata ubicata l'area a deposito con ingresso posteriore alla rampa di accesso, completa di servizi igienici ad uso esclusivo del personale. Nella stessa zona con opportuna compartimentazione in blocchi di argilla

espansa REI 180 ed una struttura in cemento armato, trovano alloggio il serbatoio per la riserva idrica antincendio ed il locale pompa antincendio, con accesso diretto dall'esterno.

Il piano terra è collegato al soppalco per mezzo di una scala in acciaio a giorno, di larghezza pari a 1,20 circa.

Al piano soppalco sono ubicati n° 3 uffici, un ripostiglio, un disimpegno (archivio), ed un'area vendita suddivisa in due parti.

Sullo stesso piano è ubicata un'ulteriore scala di collegamento direttamente con l'esterno, protetta da muratura gasbeton REI 120, realizzata in cemento armato.

**altezza utile:** 4,50 circa sotto il soppalco e m. 9,60 circa nella restante area non soppalcata;

**altezze massime** 5,00 circa e m. 10,63 circa;

**pareti divisorie** piano terra e soppalco: uffici e servizi igienici in tramezzi in forati cm. 8,

**pavimenti piano terra:** arca vendita e ufficio sono in cemento tipo industriale rivestito con lastre di laminato plastico effetto legno, arca deposito in cemento tipo industriale, i servizi igienici in gres porcellanato con rivestimento fino ad un'altezza di m. 2,00.

**pavimenti piano soppalco:** pavimentazione in battuto di cemento su tutta la parte soppalcata ad eccezione del ripostiglio, rivestito con lastre di laminato plastico effetto legno;

**intonaci e rivestimenti:** i pannelli in cls preconfezionato non presentano intonaco, ma sono tinteggiati; i tramezzi del piano soppalco sono intonacate al civile e tinteggiate,

**pareti uffici** intonacate al civile e tinteggiate;

**Pareti anti bagni e bagni,** intonacate al civile e tinteggiate, risultano piastrellate sino ad un'altezza di m. 2,00;

**illuminazione naturale** buona ed adeguata alla superficie interna dell'immobile;

**illuminazione artificiale** con lampade fluorescenti al neon;

**infissi esterni:** al piano soppalco sono presenti n° 06 infissi in alluminio con vetrocamera, aventi dimensioni di m. 1,40 x 1,40

**Porte interne:** in legno tamburato, complete di coprifili ad eccezione del servizio igienico posto nel locale deposito;

**controsottatura:** ufficio piano terra e uffici al piano soppalco è in pannelli di fibra minerale 60 x 60 cm.

Scala di accesso al soppalco in metallo.

Tutti gli ambienti sono privi di zoccolino battiscopa.

**Impianti:** l'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto telefonico, impianto idrico sanitario; dalla visita si rileva che:

- **Impianto elettrico:** Il piano terra e il piano soppalco è dotato di impianto elettrico a vista, entro canalette in P.V.C. a norma; non è stato possibile reperire le certificazioni di regolare esecuzione.
- **telefonico:** interamente eseguito, risulta perfettamente funzionante.
- **L'impianto idrico:** eseguito sottotraccia, l'approvvigionamento è garantito tramite allacciamento alla rete di adduzione consortile.
- **Impianto antincendio:** eseguito - approvato dal Comando Provinciale VV.F. con pratica n° 30607 – Prot. 1127
- **L'impianto di scarico:** lo smaltimento dei reflui eseguito sottotraccia, è garantito tramite l'allacciamento alla rete fognaria consortile. I servizi igienici sono funzionanti e dotati di lavabo, vaso e doccia.

## 2.5 UBICAZIONE GEOGRAFICA E CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile pignorato, come già menzionato, è sito nel Comune di Sassari, nella zona industriale Predda Niedda, l'area in cui sorge è conosciuta anche col nome storico-geografico di "Regione Pischina". Dista circa 5,00 km. Dalla città ed è facilmente raggiungibile sia dalla S.S. 131, sia dalla Via Porto Torres, sia dalla Via Santa Maria imboceando gli svincoli principali per la Zona Industriale di Predda Niedda.

La Strada n° 7, in particolare è direttamente collegata alla S.S. 131 all'altezza dello svincolo per Sant'Orsola.

La zona industriale Predda Niedda risulta completa di tutte le opere di urbanizzazione necessarie per la piena fruizione degli immobili di tipo industriale che rappresentano la tipologia edilizia prevalente nell'area.

Al capannone si può arrivare anche con mezzi pubblici.

La fermata degli autobus di collegamento con la città (Linea PN) si trova a circa 150 m. dal capannone lungo la strada n.6 nella quale si innesta la strada n.7,

La via di ubicazione del capannone, essendo una traversa della strada n.7 risulta a bassa densità di traffico.

*Distanze con i principali porti di attracco ed aeroporti:*

Distanze tra Sassari ed i principali porti di attracco della Sardegna:

Porto Torres a 20 km., Olbia 100 Km., Golfo Aranci 130 Km., Cagliari 270 Km.,

Distanze tra Sassari e gli aeroporti dell'isola:

Aeroporto Fertilia (Alghero) 30 Km., Aeroporto di Olbia (Costa Smeralda) 100 Km.,

Aeroporto di Elmas (Cagliari) 270 Km.

### *Centri Commerciali*

Nella Zona Industriale di Predda Niedda si concentrano i maggiori centri commerciali di Sassari. Tra le caratteristiche di localizzazione della zona nella quale il bene è ubicato sono senza dubbio da evidenziare in particolar modo: una buona urbanizzazione, la vicinanza dei negozi al dettaglio e di un supermarket.

### **QUESITO 3 - "Comparazione tra i 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 elevata 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;*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e allo stato dei luoghi, ne consentono l'univoca individuazione del bene.

### **QUESITO 4 - "Accatastamento"**

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea 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 visura 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 la 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 edificazioni sovrastanti, 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.*

Il cespite è ubicato nel Comune di Sassari – Loc. Predda Niedda – Strada VII di Via Predda Niedda n° 2, è distinto al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 69 Mappale 1091 Subalterno 4, e più precisamente:

- Capannone Artigianale - Categoria D/8, Piano T - 1°, Zona Censuaria 2, Rendita Catastale €. 4.722,00

Questa è la situazione agli atti informatizzati dell'Ufficio del Territorio alla data 13.05.2013

(Cfr. Allegato II)

#### **QUESITO 5 – “Destinazione urbanistica/di piano”**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dall'analisi della documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassari (SS) è emerso che la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile è il seguente:

Immobile ricadente in Zona D2.1 – *“Insedimenti compatibili con la residenza” del P.U.C. del Comune di Sassari adottato con delibera del C.C. n° 61 del 10.07.2008. La zona D2.1 racchiude le aree produttive di carattere artigianale ed industriale che non producono un significativo inquinamento acustico, atmosferico, e che pertanto sono compatibili con la residenza. Le destinazioni ammesse sono le seguenti:*

- 1) *pubblici esercizi, compresi quelli di somministrazione bevande ed alimenti;*
- 2) *medie strutture di vendita con superfici di vendita fino a 2.500,00 mq. esclusivamente per la commercializzazione dei seguenti prodotti:*
  - *Macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria il commercio e artigianato;*
  - *Materiali elettrici;*
  - *Colori, vernici e carte da parati;*
  - *Ferramenta e utensileria*
  - *Articoli per impianti idraulici, a gas e igienici;*
  - *Articoli da riscaldamento e combustibili;*
  - *Strumenti scientifici e di misura;*

- *Macchine per ufficio e relativi accessori;*
- *Auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;*
- *Materiali per l'edilizia, legnami;*
- *Mobili casa e ufficio; destinazioni similari e assimilabili;*

3) *Commercio all'ingrosso;*

4) *Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici, con esclusione di industrie di materie plastiche e lavorazione dei minerali non metalliferi;*

5) *Industria poligrafica*

6) *Depositi.*

#### **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 D.P.R 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dalla scrivente (all'ufficio Protocollo in data in data 29.03.2013) c/o l'Ufficio del Comune di Sassari (SS) – Settore Edilizia Privata – si è riscontrata l'esistenza della seguente documentazione:

- **Concessione Edilizia n° C/95/00228 del 19.01.1995 rilasciata il 06.04.1995 inerente la costruzione di un capannone da destinare a laboratorio d'impiantistica per l'edilizia civile ed industriale;**
- **Concessione Edilizia di variante n. P/96/00248 del 03.12.1996 rilasciata il 05.12.1996;**
- **Concessione edilizia in sanatoria n. C/02/00594 del 02.05.2002 rilasciata il 12.09.2002 relativa alla suddivisione dell'originario capannone in tre unità.**
- **Per l'immobile nello stato attuale è stato rilasciato dal Comune di Sassari il Certificato di Agibilità n. A/03/69 del 23.07.2003 (Cfr. Allegato IX).**
- **Successivamente a tale data è stata presentata una DUAP - Prot. N° 13356 del 13.02.2009 per cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a commercio all'ingrosso (Cfr. Allegato X).**

In conclusione non essendo intervenute modifiche, variazioni, mutamenti strutturali o funzionali e quant'altro comunque soggetto a concessioni, autorizzazioni, ovvero a approvazioni che alterassero lo stato come certificato, si può affermare che l'unità immobiliare in oggetto è pienamente conforme alle norme urbanistiche, edilizie e amministrative attuative previste.

#### **QUESITO SETTE "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 ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il bene pignorato deve essere venduto come unico lotto poiché presenta caratteristiche tali da non poterlo ritenere comodamente divisibile.

#### **QUESITO OTTO "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 ha la piena proprietà del bene pignorato (quota di possesso 1/1 )**

Per quanto riguarda la divisibilità in natura l'immobile non appare in possesso del requisito della comoda divisibilità. Mancano nella fattispecie i presupposti tecnico-strutturali (non si otterrebbe nella divisione un risultato soddisfacente in termini di nuova distribuzione interna degli spazi).

#### **QUESITO NOVE "Stato del bene"**

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

L'immobile pignorato è in piena proprietà quota di 1000/1000.

Come da dichiarazione del sig. [REDACTED] è verificato dalla sottoscritta, come opponibile alla procedura esecutiva, esiste contratto di locazione registrato c/o l'Agenzia delle Entrate di Sassari al n. 239 serie 3T (contratto scritto, stipulato in data 01.03.2012 e registrato in data 27.03.2012 - Cfr. Allegato VII ), avente data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Il sig. [REDACTED] nella qualità di titolare firmatario dell'impresa individuale denominata [REDACTED] (locatore) concede in locazione alla [REDACTED] (conduttore) con sede in [REDACTED] che accetta:

- Unità immobiliare a destinazione commerciale, sito in Sassari, in Zona Industriale Fredda Nord, strada 7 n. civico 2 costituito da:

vano a piano terra di mq. 535,20 ed ulteriore superficie al piano soppalcato di mq. 276,50 per una superficie complessiva coperta di mq. 811,70 il tutto distinto al N.C.E.U. di Sassari al Fgl. 69 Map. 1091 sub. 4, con annessa pertinenza dell'immobile la superficie scoperta di mq. 953 circa, distinta al N.C.E.U. al Fgl. 69 map. 1091 sub. 1 (area di proprietà indivisibile e comune con il map. 1091 sub. 3 del Fgl. 69 appartenente ad altra ditta).

La durata è fissata in anni 6 con decorrenza dal 01.03.2012 e scadenza 28.02.2018 e si intenderà tacitamente rinnovata alle stesse condizioni finchè da una delle parti non venga data disdetta con lettera raccomandata inviata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale del contratto.

Per un canone d'affitto annuo di €. 18.000,00 (diciottomila/00).

#### **QUESITO DIECI "Regime vincolistico"**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se li 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;*

Non risultano vincoli artistici, storici e alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

Non risultano diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Non risultano fondi patrimoniali a carico del bene.

#### **QUESITO UNDICI "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 del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla*

Nel caso in oggetto, il mandato conferito richiede la valutazione dell'immobile della procedura, pertanto è necessario determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

#### **PROCEDIMENTO ESTIMATIVO**

Per la determinazione del valore di mercato si utilizzerà il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo, nella pratica il più diffuso, consiste nell'attribuire all'immobile in oggetto il più probabile prezzo di cessione attraverso la comparazione con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui sia noto il prezzo di compravendita. Si procede, dunque, attraverso il calcolo di una media ponderata dei prezzi storici di beni immobili cui viene paragonato quello oggetto di stima, ottenendo così il suo valore di mercato unitario espresso in ragione di un adeguato parametro di riferimento. In questo caso, trattandosi della stima del valore di mercato di un capannone adibito a commercio all'ingrosso, deposito e uffici, si è utilizzato il parametro euro/mq edificabile.

Al fine di una corretta valutazione la sottoscritta ha eseguito un'indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari locali e prese in considerazione le quotazioni della banca dati dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) della provincia di Sassari riferita al 2° semestre del 2012., si ritiene congrua la valutazione di 900,00 €/mq.

**CONCLUSIONI**

LOTTO UNICO: Unità Immobiliare a destinazione commerciale (D/8), sita in Sassari - Loc. Predda Niedda - Strada VII n° 2, identificato al N.C.E.U. di Sassari al Fgl. 69 Mapp. 1091 sub. 4 della consistenza di un vano a piano terra di mq.516,57, ed ulteriore superficie al piano soppalcato di mq. 293,12 mq. per una superficie complessiva coperta di mq. 809,69 .

Costituisce pertinenza dell'immobile la superficie scoperta di mq. 953 circa, distinta al N.C.E.U. al Fgl. 69 mapp.1091 sub. 1, area di proprietà indivisibile e comune con il mappale 1091/3 del fgl. 69 appartenente ad altra ditta.

**Prezzo Base € 728.721,00** (Settecentoventottomilasettecentoventuno/00).

Si ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e ringraziando la S.V.III.<sup>ma</sup> per la fiducia accordata, si rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Pozzomaggiore li, 10 maggio 2013

**ALLEGATI**

- All.to N. I - Documentazione fotografica
- All.to N. II - Visura catastale storica aggiornata
- All.to N. III - Planimetria Catastale
- All.to N. IV - Rilievo grafico elaborato dalla scrivente
- All.to N. V - Estratto di Mappa
- All.to N. VI - Visure ipotecarie
- All.to N. VII - Verbale di sopralluogo
- All.to N. VIII - Estremi registrazione contratto di locazione (+ copia informale dello stesso)
- All.to N. IX - Certificato di Agibilità
- All.to N. X - Copia DUAP
- All.to N. XI - Nota Giudice per contratto di locazione
- All.to N. XII - Elaborato Planimetrico
- All.to N. XIII - Proposta di Notula
- All.to N. XIV - N° 03 raccomandate a/r x notifica sopralluogo e N° 02 raccomandate a/r x trasmissione perizia alle parti
- All.to N. XV - N° 02 copie CD rom, comprendente documento di perizia integrale e depurata + allegati in formato PDF

