

nd 14.01.03

STUDIO TECNICO, Geom. Gesimo Dessole

Via Roma inf. n°43
07036 Sennori SS
Sardegna

N 8/03 CF

Telefono 079 - 362270
Fax 079 - 362270
Cellulare 328 - 0619774
Email des.coe@tiscali.net.it
Http://web.Coe@tiscali.net/studio/tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

gennaio 13, 2003

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N°111/2001

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

contro



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice della Causa

Dott. Giuseppe Grotteria

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Sulla base dell'incarico conferitogli dal Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Grotteria, all'udienza di comparizione tenutasi presso il Tribunale Civile di Sassari in data 08 Ottobre 2002, il sottoscritto consulente Geom. Cosimo Dessole, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Sassari al n°2342 d'ordine, nonché a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile di Sassari al n°181, ha compilato la sotto estesa consulenza tecnica sulla base della materia d'accertamento giudiziale contenuta nel verbale d'udienza, di seguito integralmente riportata:

- 1) *Descriva gli immobili pignorati, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, coerenze e valore attuale;*
- 2) *Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e, nel caso che tale titolo sia un contratto di locazione o di affitto, quale sia la scadenza di tale contratto;*
- 3) *Dica se i dati risultanti dai documenti già prodotti corrispondono a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza di tali dati, le eventuali differenze e le loro cause;*



4) Predisponga un piano per la vendita all'incanto, in uno o più lotti, degli immobili pignorati, trascrivendo su tale piano tutti i dati che successivamente dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita;

5) Predisponga ogni documento e quant'altro necessario, anche ai fini fiscali, per i trasferimenti;

6) Accerti se gli immobili pignorati risultino o meno conformi alle disposizioni edilizie ovvero se debbano ritenersi, anche in parte abusivi. Indichi, in tale ultimo caso, gli eventuali limiti ed i motivi.

✓ **PREMESSA**

Il sottoscritto consulente ha puntualmente effettuato il rituale avviso per il sopralluogo degli immobili pignorati alla parte convenuta [REDACTED], nato a [REDACTED] come sancito da notifica fatta per mezzo di raccomandata A/R n°11876714996-5 del 25.10.2002.

L'accesso è stato, in tal modo, eseguito in data 02.11.2002, alle ore 10:00 e seguenti, alla presenza continua dello stesso debitore esecutato.

Da una prima analisi dei dati acquisiti, si è appurato che i riferimenti catastali già prodotti in

causa e riportati sull'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono esattamente a quelli effettivi riscontrabili nella Conservatoria dei RR.II. e presso l'ufficio del Territorio di Sassari.

E' opportuno comunque evidenziare che la seguente analisi comprenderà anche il fabbricato edificato sul lotto di terreno oggetto della procedura *de quo*, non ancora accatastato, di cui meglio si parlerà in appresso. Difatti, l'oggetto del pignoramento è un terreno sito nella zona artigianale del Comune di Sennori, denominata "Badde Cossos", distinto nel C.T. al Foglio 25, Mappale 443, con annessi, connessi e relativi frutti per l'intera proprietà.

Inoltre, è bene in questa sede premettere, preliminarmente, che il lotto che sarà fatto oggetto della vendita all'incanto non ricomprende il Mappale 985 del Foglio 22. Tale porzione immobiliare, infatti, come meglio in seguito verrà specificato, costituisce un reliquato della medesima lottizzazione della superficie catastale di mq 40, non appartenente al [REDACTED] e dallo stesso, per errore ed arbitrariamente, incorporato nella recinzione del fondo di sua proprietà.

✓ **ANALISI**

Data preliminarmente lettura alla parte in causa dei

quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto tramite i rilievi e le verifiche del caso, ad acquisire tutti gli elementi di valutazione obbiettiva necessari per l'assolvimento dell'incarico ingiunto.

• **Descrizione sommaria dei luoghi**

Oggetto della presente procedura esecutiva è dunque un lotto di terreno sito nella zona artigianale del Comune di Sennori (SS), Via Praga n°2, località Badde Cossos, oltre ad annesso fabbricato ivi ubicato.

L'intera lottizzazione ed il bene immobile pignorato risultano, pertanto, posti in una zona sopraelevata e moderatamente pianeggiante rispetto al popolato del Comune di Sennori, precisamente all'ingresso del paese per chi giunge dalla città di Sassari percorrendo la SS 200.

La zona fruisce, data la sua posizione, di una pregevolissima vista panoramica sull'intero golfo dell'Asinara e su parte del tratto della costa nordoccidentale. Detta peculiarità conferisce all'intera zona un indiscutibile valore commerciale maggiore rispetto ad altre zone o quartieri limitrofe il Comune di Sennori. Ciò non solo per quanto riguarda l'espansione dell'edilizia artigianale e commerciale, ma anche e soprattutto per quanto

riguarda quella residenziale, divisa dalla prima dalla sola strada provinciale che collega il Comune di Sennori a quello di Osilo.

Da osservare, comunque, che la zona rappresenta il luogo di maggiore espansione del paese, come dimostrato anche dai numerosi cantieri edili ancora attivi. Ma, di converso, è da rilevare che le strade di lottizzazione, interne la zona artigianale, sono prive, per ora, delle necessarie infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria. Problema, questo, ovviato attualmente dall'impiego, solo momentaneo e di certo non autorizzato, di apparati alternativi, quali fosse settiche per lo smaltimento dei liquami reflui. Tali strumenti, nonostante la precarietà degli stessi, risultano attualmente vantaggiosi al limito, finora, numero delle attività commerciali attive nella zona.

• **Descrizione particolareggiata del bene pignorato**

Nello specifico il lotto di terreno comprende al suo interno un capannone artigianale di medie dimensioni, comprensivo di un locale adibito a laboratorio artigiano, che occupa la maggior parte dell'area, con annessi locali di deposito scorte, spogliatoio, antibagno, wc e locale docce.

La restante parte dell'area coperta, originariamente

adibita a locale ufficio ed esposizione della stessa attività artigianale, è stata, invece, seppur arbitrariamente con la messa in opera di qualche tramezzatura interna, destinata a propria abitazione del convenuto [REDACTED]

Quest'ultima comprende due stanze da letto, un ampio locale cucina, disimpegno e un locale bagno suddiviso in antibagno, locale doccia e wc.

L'immobile è lineare e spartano nella sua architettura esterna ed interna, di non risalente costruzione e comprensivo del solo piano terra.

Il lotto di terreno circostante è occupato da piante ad alto fusto e risulta, nel suo complesso, poco curato; inoltre risulta interamente recintato, con struttura in muratura, munita nel lato di ingresso di un ampio cancello con apertura comandata elettronicamente.

Da un punto di vista strutturale, si nota che gli elementi portanti dello stabile, travi e pilastri, sono integralmente realizzati in cemento armato, mentre la tamponatura è stata eseguita con muratura in blocchi preconfezionati di cemento vibrato e malta cementizia, dello spessore di cm 30. I solai sono invece in laterizio con travetti prefabbricati e pignatte di h 20 + 5 cm di caldana superiore in cls.

pertinenza dell'abitazione, invece, non è presente la vasca da bagno.

Gli intonaci interni ed esterni sono lisci al civile e tinteggiati con pittura lavabile e zoccolatura ad olio i primi, privi di tinteggiatura i secondi.

Riguardo gli infissi esterni dello stabile è da mettere in evidenza che le finestre sono in alluminio bianco e vetri, munite di grate in ferro di protezione, mentre le porte d'accesso sono in ugual modo ma esternamente protette da serrande metalliche munite di dispositivo per l'apertura comandata elettricamente. Le porte interne non sono state ancora predisposte ed in luogo di queste sono state poste delle tende.

Gli impianti elettrici, idrici e fognari sono stati realizzati a norma di legge. Precisamente tutti gli impianti sono stati eseguiti sottotraccia, fatta eccezione per l'impianto elettrico che è realizzato con cabalette ignifughe a vista completo di interruttori, prese e lampade al neon.

L'impianto fognario, per le motivazioni già dette precedentemente, è stato collegato alla fossa biologica posta in prossimità dell'ingresso al lotto e precisamente in quel tratto di terreno, reliquato della medesima lottizzazione, occupato e recintato

abusivamente dal [REDACTED] all'interno della sua proprietà.

✓ **COERENZE**

E' da rilevare che la lottizzazione privata con destinazione artigianale nella quale si trova inserito il bene in oggetto, è coerente con spazi della medesima lottizzazione e con le aree comunali del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.). Solo la suddetta strada provinciale Sennori-Osilo lo separa dalle aree residenziali del piano di zona 167 e dalle aree di edilizia economica e popolare (nuovi alloggi I.A.C.P.).

✓ **PROVENIENZA**

Dalle verifiche svolte presso la conservatoria dei RR.II. di Sassari, in data 10.01.2003, il lotto di terreno in questione risulta pervenuto in proprietà al [REDACTED] odierno esecutato, da tale Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in forza di contratto di compravendita stipulato in data 09.01.1992, repertorio n°31938, a rogito del Dott. Mario Faedda, notaio in Sassari.

✓ **OCCUPAZIONE**

Il bene immobile pignorato è interamente occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il quale fa uso dello stabile, oltre ad utilizzo artigianale (vera

destinazione d'uso autorizzata: confezionamento di cestini ecc.), anche ed arbitrariamente a propria residenza. A tal riguardo, come già accennato in precedenza, tale ultima destinazione parrebbe solo temporanea in quanto, in futuro, lo stesso debitore ha espresso la volontà di realizzare in sopraelevazione dell'attuale edificio l'alloggio residenziale previsto dal piano di lottizzazione e lasciare quindi invariata la destinazione originaria della porzione di fabbricato attualmente abitata.

Riguardo il più volte citato reliquato che il [REDACTED] occupa arbitrariamente all'interno della propria recinzione, è da rilevare, per quel che qui interessa, che tale reliquato è stato dichiarato occupato in seguito ad un errore nel tracciamento del proprio lotto da parte del progettista incaricato dal [REDACTED]. E che, trattandosi di aree private, il [REDACTED] ha manifestato la volontà di acquistarlo successivamente.

✓ **SITUAZIONE EDILIZIA**

Da verifiche svolte in data 11.10.2002 presso il Comune di Sennori si è appurato che la costruzione dello stabile in causa è stata autorizzata mediante il rilascio da parte del Sindaco del Comune di Sennori di una prima concessione edilizia n.33/90

rilasciata in data 13.07.1990 al richiedente [REDACTED]

per la costruzione del laboratorio artigianale.

Successivamente lo stesso [REDACTED] ha richiesto

ed ottenuto la concessione edilizia n.33/90/bis

rilasciata in data 21.10.1994, per la variante in

corso d'opera del fabbricato artigianale,

limitatamente alla modifica di alcune finestre e per

la sostituzione di due porte con altrettante

finestre, ferma restando, pertanto, sia la

destinazione d'uso che la superficie coperta ed il

volume dell'opera.

Sul punto è però da mettere in evidenza che il

sopralluogo effettuato ha permesso di rilevare che lo

stabile presenta, quanto alla disposizione interna,

una difformità rispetto a quanto prescritto nel

progetto approvato in sede di concessione edilizia.

E' stata, infatti, realizzata un'arbitraria

tramezzatura all'interno del locale originariamente

destinato all'esposizione dell'attività artigianale,

che di fatto costituisce, come detto, l'abitazione

del debitore.

Altresi è stata realizzata sulla copertura dello

stabile una serie di mini pilastri in c.a. che

avranno la funzione di raccordo con l'eventuale

futura sopraelevazione dello stesso edificio. A tal

riguardo le previsioni urbanistiche contenute nel piano di lottizzazione di cui lo stabile fa parte, consentono la realizzazione di un alloggio residenziale da destinare ad abitazione del custode o dell'addetto agli impianti, con la sola limitazione per altezza degli ambienti in mt 3 e superficie utile max di mq 110 per l'alloggio vero e proprio e mq 40 per gli eventuali ambienti annessi (autorimessa, cantina, e simili). Alloggio, come già detto, di futura realizzazione da parte del convenuto.

Le difformità edilizie riscontrate sono certamente sanabili mediante la predisposizione di un progetto d'accertamento di conformità redatto ai sensi della legge 47/85 e L.R. 23/85. Di converso non è invece possibile, nelle condizioni in cui si trova, eventualmente regolarizzare l'attuale destinazione d'uso (residenziale) in quanto l'altezza interna degli ambienti è nettamente superiore a mt 3,00 che indica, come suddetto, l'altezza massima consentita per immobili adibiti a civile abitazione. Ciò a meno che non si intervenga con apposite opere edilizie tese alla limitazione di detta altezza.

✓ **SITUAZIONE CATASTALE**

Da una prima analisi effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Sassari in data 10.01.2003 è stato

possibile appurare che l'immobile pignorato non risulta ancora accatastato, neppure in corso di costruzione, e si distingue con i soli dati censuari riferiti al terreno occupato: **Foglio** 25 di Sennori; **Mappale** 443; **Qualità** seminativo; **Classe** 3[^]; **Superficie** Ha 00.15.76; **Reddito Domenicale** € 3,66; **Reddito Agrario** € 2,44; **Ditta** [REDACTED] nato a [REDACTED]



✓ **VALUTAZIONE E PIANO DI VENDITA**

Tra i criteri di stima utilizzabili nella valutazione dell'immobile oggetto della procedura in oggetto, è senz'altro da ritenere ottimale il metodo definito sintetico-comparativo, basato, con precisione, sui prezzi unitari di mercato computati sul metro quadrato di superficie complessiva al lordo delle murature, come solitamente si usa in edilizia ordinata sul costo di costruzione e sulle libere trattative di mercato conosciute al consulente.

Il probabile valore di mercato sarà pertanto determinato mediante il raffronto con beni consimili e dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quel certo tipo di costruzione che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche

costruttive, di posizione ecc., a quello che noi andiamo a valutare.

Sulla base di quanto testé affermato e considerate inoltre la vetustà e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile per cui è causa, si ritiene la scelta fatta, ponderata anche sulle scelte di mercato correnti nel comprensorio di Sennori e conosciute al consulente.

Da sottolineare, comunque, che l'ipotetico acquirente verrebbe maggiormente incoraggiato all'acquisto del bene in causa per il fatto che, a differenza di altre aree viciniori aventi la medesima destinazione urbanistica, quella pignorata contempla la possibilità di realizzazione dell'annesso alloggio residenziale.

1° LOTTO Comune di Sennori - C.T. Foglio 25 Mappale 443.

Fabbricato adibito a laboratorio artigianale con annessa area scoperta di mq 1208 circa, non ancora accatastato, sito in Via Praga n°2, località "Badde Cossos".

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COSTO AL MQ	VALORE STIMATO
ARTIGIANALE	MQ 368,00	€ 750,00	€ 276.000,00

TOTALE VALORE STIMATO - LOTTO 1^a

Euro 276.000,00
(euroduecentosettantaseimila/00)

✓ **ANNOTAZIONI**

Le superfici lorde suesposte sono state determinate mediante limitati rilievi di misura effettuati direttamente in loco e con l'ausilio di supporto cartaceo progettuale e pertanto passibili di lievi variazioni.

✓ **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

Gli allegati di cui segue elenco, sono comprensivi della documentazione necessaria per il trasferimento dell'immobile, anche ai fini fiscali:

- a) Relazione di stima in bollo;
- b) Mod.98 TP voltura catastale;
- c) Documentazione fotografica;
- d) Visura catastale + planimetria catastale (VAX);
- e) Visura conservatoria RR.II;
- f) Planimetria immobile come da situazione progettuale e situazione attuale;
- g) Fascicolo di parte dello studio Legale

SENNORI li 13.01.2003

IL



[Handwritten signature]