

STUDIO TECNICO
Dott.ssa Luisa Merella
Via Giuseppe Manno 27- 07100 – Sassari
Tel.: 368-7141212
Mail: merella.luisa@hotmail.it - luisa.merella@geopec.it



TRIBUNALE DI SASSARI



Procedimento: **9/2019**

Giudice dell'Esecuzione: ***

Promossa da: **UniCredit S.p.A.** con Sede Legale in Roma, via Alessandro Specchi num. 16,
rappresentata dal notaio dott. Angelo Busani di Milano e domiciliata presso lo studio
dell'avv. Michele Stara in Sassari, v.le Umberto I num. 86



Contro: ***

CTU: **Dott.ssa Luisa Merella**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Dott.ssa Merella Luisa, iscritta all'albo del collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari al n°1470, con studio in Sassari, in via Manno num. 27, in data 14 dicembre 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" (cfr. allegato 1).

PREMESSA

Dall'esame degli atti in causa si evince che oggetto della vertenza è l'esecuzione immobiliare num. 9/2019 promossa dalla **UniCredit S.p.A.** con Sede Legale in Roma, via Alessandro Specchi num. 16, rappresentata dal notaio dott. Angelo Busani di Milano e domiciliata presso lo studio dell'avv. Michele Stara in Sassari, v.le Umberto I num. 86, nei confronti della sig.ra ***.

A pignoramento immobiliare risulta sottoposto il seguente bene immobiliare, come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato in data 09/12/2018, e munito di Formula Esecutiva e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 22/11/2006 al num. 20006 di Registro Generale e al num. 3744 di Registro Particolare, a favore della **UniCredit S.p.A.** con Sede Legale in Roma, via Alessandro Specchi num. 16, contro la sig.ra ***.

Stima del lotto ed esattamente:

Abitazione di tipo economico-popolare sita in Sassari, via San Sisto num. 5A, insistente su Sezione Urbana di Sassari in Catasto al Foglio 109, Part. 1713, Sub 4, Zona 1, Cat. A/4, Classe 2, Vani 4, Piano 2, Sup. Cat. 47 mq, Tot. escluse aree scoperte 47 mq, Rendita 150,81 Euro.

Ci sono state delle problematiche di tipo burocratico (richiesta di ulteriore documentazione all'Uff. Tecnico del Comune di Sassari), che unite al blocco temporaneo degli accessi dovuti all'emergenza

sanitaria in base all'Art. 54 ter Legge 27/2020, hanno comportato dei ritardi dell'attività e uno spostamento dei termini primitivi per il deposito.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Presa cognizione degli atti di causa mediante lo studio dei fascicoli di parte, decisi di iniziare le prime operazioni peritali in data 18 maggio 2021 ma essendo sospesi i sopralluoghi a causa dell'emergenza sanitaria, tali operazioni vennero rinviate al 15 luglio 2021 in cui la sottoscritta prese visione dell'immobile sito in Sassari via San Sisto 5A di proprietà di *** al fine di dare valutazione allo stesso.

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° 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, 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'articolo 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”.

Risposta al "QUESITO UNO":

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Sassari, via San Sisto num. 5A, al piano secondo. Gli atti che hanno completato la documentazione dell'immobile interessato nell'atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato in data 9/12/2018, munito di Formula Esecutiva e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 22/11/2006 al num. 20006 di Registro Generale e al num. 3744 di Registro Particolare, a favore della **UniCredit S.p.A.** con Sede Legale in Roma, via Alessandro Specchi num. 16, nei confronti di ***, richiesto dalla UniCredit S.p.A. con Sede Legale in Roma, via Alessandro Specchi num. 16, rappresentata dal notaio dott. Angelo Busani di Milano e domiciliata presso lo studio dell'avv. Michele Stara in Sassari, v.le Umberto I num. 86. Sono stati controllati e inseriti i dati richiesti nella CTU, presente la certificazione ventennale anteriore alla trascrizione del pignoramento (ved. Certificato Notarile e Quadro Sinottico). Ho acquisito le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene con indicazione della sua provenienza ed indicazione del bene pignorato pro quota e per intero. È stata sottoposta a pignoramento la quota della proprietà di competenza a ***, del bene **abitazione di tipo economico-popolare sita in Sassari, via San Sisto num. 5A, insistente su Sezione Urbana di Sassari in Catasto al Foglio 109, Part. 1713, Sub 4, Zona 1, Cat. A/4, Classe 2, Vani 4, Piano 2, Sup. Cat. 47 mq, Tot. escluse aree scoperte 47 mq, Rendita 150,81 Euro, per la quota di un 1/1.**

Premesso:

- che con notifica di pignoramento immobiliare in data 09/12/2018 da Ufficiali Giudiziari di Sassari, trascritto in data 22/11/2006 ai nn. 20006/3744 a favore di UniCredit S.p.A. e contro la sig.ra ***;
- che per il recupero dei crediti succitati è intenzione del creditore UniCredit S.p.A. con Sede Legale in Roma, via Alessandro Specchi num. 16, procedere ad espropriazione immobiliare nei confronti del

debitore ***;

- che parte debitrice risulta proprietaria per intero dell'immobile in oggetto di perizia e specificamente: abitazione di tipo economico-popolare sita in Sassari, via San Sisto num. 5A, insistente su Sezione Urbana di Sassari in Catasto al Foglio 109, Part. 1713, Sub 4, Zona 1, Cat. A/4, Classe 2, Vani 4, Piano 2, Sup. Cat. 47 mq, Tot. escluse aree scoperte 47 mq, Rendita 150,81 Euro, per la quota di un 1/1.

QUESITO DUE - "Descrizione del bene"

Descriva, 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 (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.

Risposta al "QUESITO DUE":

L'unità immobiliare si trova in via San Sisto al civico 5A, al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra (1 piano terreno, 2 piani superiori) in uno stabile risalente a fine '800 sicuramente rimodernato nei primi del '900. È stato venduto a *** da *** e ***, che a loro volta lo hanno acquistato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio *** in data 27/10/2003 rep. 13929/3609

e registrato a Sassari il 03/11/2003 al num. 3213. La consegna a *** è avvenuta in data 21/11/2006 con rogito Notaio ***. La stessa, in sede di sopralluogo ha garantito che l'immobile le è stato consegnato nelle condizioni in cui si trova in termini di distribuzione, e che l'ex coniuge si è limitato ad effettuare soltanto alcuni lavori di tinteggiatura. Pertanto, la distribuzione interna che andrò a descrivere è antecedente alla vendita dello stesso. I coniugi ***-*** acquistarono a corpo e non a misura lo stato di fatto quanto in oggetto attualmente si trova, con tutte le parti e gli spazi in comunione, diritti ed obblighi derivanti dal condominio. Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa edilizia, i venditori, previa ammonizione fatta dal notaio ***, ai sensi dell'D.P.R. num. 445 del 28/12/2000, sulle conseguenze penali cui andavano incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiararono che, sotto la propria personale responsabilità che i lavori di costruzione del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto fossero iniziati prima del 1° settembre 1967 e che, successivamente, la stessa non fu oggetto di alcun intervento edilizio per il quale sia richiesto provvedimento autorizzativo, neppure in sanatoria.

L'immobile sorge in una via perpendicolare al Corso Vittorio Emanuele, quasi frontalmente ad una piazzetta pedonale (Ved. All. Fot. Pag. 1, Imm. 1-2-3-4) e fa parte del tessuto urbano del bellissimo centro storico cittadino, il primo antico nucleo urbano, la parte medievale delimitata dalla cinta muraria iniziata nel XIII secolo dai Pisani, ripresa dai Genovesi e modificata dagli Aragonesi che si snoda da piazza Sant'Antonio e segue corso Vico, corso Margherita di Savoia, via Torre Tonda, via Brigata Sassari, Piazza Castello, via Mercato, corso Trinità. Questa via si trova in una posizione centralissima in questo tessuto urbano che, dopo il processo di espansione urbanistica che ha sacrificato la cinta muraria della quale non restano altro che brandelli sparsi dentro il perimetro, ormai solo ideale, è un susseguirsi di vie strette e fitte, piccole piazze, sottopassaggi, archivolti e archi di contropinta, con una città vecchia che si dirama con tracce di merlature medioevali, zone alberate, ordinate geometrie ottocentesche e inaspettati angoli di modernità. Il locale oggetto di perizia,

impresso in tale contesto dal valore storico eccezionale, uno dei principali luoghi di interesse e zona di più che discreto pregio urbanistico a poche decine di metri da piazza Tola, dal Teatro Civico, da piazza Santa Caterina, dal Duomo di San Nicola e dal settecentesco Palazzo Ducale sede dell'amministrazione comunale, sorge a circa 550 metri e 6 minuti a piedi da piazza Castello, fin dal 1331 una delle piazze più importanti della città, ottenuta dalla demolizione del 1877 del castello aragonese, e dinanzi alla caserma Lamarmora, sede del Comando Brigata Meccanizzata "Sassari" e del suo museo storico. Il locale si trova inoltre a 850 metri e 10 minuti a piedi da piazza d'Italia, la piazza più importante, sede del Palazzo Sciuti, sede storica della Provincia e della Prefettura, da cui si snodano alcune delle maggiori arterie cittadine: i portici Bargone Crispo, che uniscono la piazza a piazza Castello, verso il centro storico, piazza Azuni e il corso Vittorio Emanuele II; via Carlo Alberto, che immette sull'emiciclo Garibaldi e viale Italia; via Roma, che prosegue nella via Carlo Felice. Vorrei sottolineare anche la posizione strategica e la vicinanza ad esso del percorso della Discesa dei Candelieri, la festa che si tiene a Sassari la sera precedente alla festa della Madonna Assunta (ferragosto), la processione religiosa più importante e più sentita dalla popolazione e uno degli eventi più prestigiosi in Sardegna patrimonio dell'Unesco dal 2013, e del percorso della Cavalcata Sarda, antica manifestazione culturale e folkloristica che si svolge solitamente la penultima domenica di maggio. L'immobile, avente ingresso dal portoncino a destra di chi, salendo le scale, (Ved. All. Fot. Pag. 2, Imm. 5-6-7) giunge sul relativo pianerottolo illuminato dall'alto da un lucernaio aperto sul solaio di copertura in legno (Ved. All. Fot. Pag. 1, Imm. 8), si compone di tre camere, cucina e bagno, con annessi poggiatesta a livello e il sovrastante tetto di copertura, confinante nell'insieme con vano scale, cortile, proprietà ***, proprietà ***, o loro rispettivi aventi causa, salvo altri.

Nello specifico, subito dall'ingresso si accede al soggiorno-pranzo di mq calpestabili 17 circa (Ved. All. Fot. Pag. 3, Imm. 9-10-11-12) sul quale si affaccia tramite un arco la cucina, un piccolo ambiente

di 4,5 mq (Ved. All. Fot. Pag. 4, Imm. 13-14). Direttamente dalla cucina si allunga il corridoio di 8,6 mq (Ved. All. Fot. Pag. 4, Imm. 15-16) su cui si aprono le due stanze da letto, la più piccola, di 9,3 mq (Ved. All. Fot. Pag. 5, Imm. 17-18-19), e la più grande, di poco più di 12 (Ved. All. Fot. Pag. 5, Imm. 20, Pag. 6, Imm. 21), con un piccolo di quota, completamente cieche se non per un accorgimento nel muro che separa le stanze dal corridoio che non si presenta a tutt'altezza e mediante una feritoia continua (Ved. All. Fot. Pag. 6, Imm. 22) viene consentita ad una lama di luce proveniente dalle ampie finestre del corridoio di penetrare all'interno degli ambienti. Nella porzione terminale della planimetria ad "L" troviamo gli ultimi due ambienti, l'antibagno-lavanderia (Ved. All. Fot. Pag. 7, Imm. 26, Pag. 8, Imm. 29), e il bagno (Ved. All. Fot. Pag. 7, Imm. 27-28), rispettivamente di 6,4 mq e 4,8 mq, quest'ultimo completo di sanitari in porcellana, vasca da bagno e boiler elettrico che serve bagno, cucina e servizi. Il balcone, coperto e della superficie di 7,8 mq, corre dal soggiorno-pranzo (Ved. All. Fot. Pag. 11, Imm. 42-43-44) lungo l'immobile fino all'antibagno (Ved. All. Fot. Pag. 8, Imm. 30-31-32, Pag. 10, Imm. 37-38-39) e consente una vista sulle coperture del centro storico (Ved. All. Fot. Pag. 10, Imm. 39-40, Pag. 11, Imm. 41). Da notare all'esterno le travature in legno per la copertura (Ved. All. Fot. Pag. 9, Imm. 36). Strutturalmente l'edificio, che si presenta in mediocre stato di manutenzione, è realizzato con le tradizionali caratteristiche costruttive dell'epoca, con muri portanti in pietra e tramezzi con mattoni forati in laterizio. L'accesso all'edificio, visibile dalla via San Cristoforo, è il primo elemento che ci fa inquadrare la qualità dell'immobile. Dall'esterno, con un grado di finitura della facciata costituita da intonaco su blocchi di pietra, si accede in un interno molto semplice, quasi essenziale, con una scalinata ripidissima in marmo e piastrelle su cui si affacciano tutti gli appartamenti. L'appartamento oggetto di perizia, ricordiamo di tipo popolare, ovvero facente parte di quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello con dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili, non è servito da ascensore, è munito di citofono, è completamente rifinito nei soffitti a voltine (Ved. All. Fot. Pag. 6, Imm. 23-24) con tinteggiatura con tinta a calce, in quelli dell'antibagno e del bagno con listelli di

legno, e nelle pareti con intonaco liscio a tempera lavabile, battiscopa in marmo e pavimenti costituiti da marmette in gres porcellanato. I serramenti interni sono in legno mentre gli esterni in pvc. Il bagno e l'antibagno-lavanderia sono rivestiti in piastrelle. Il complesso della finitura, come detto pocanzi non costituito da materiali di prima scelta, appaiono datati e da ammodernare. L'esposizione al sole e la luce, affacciandosi l'appartamento solo sull'area libera sul lato lungo sono da considerarsi ottime soltanto per il corridoio e i servizi. Coi suoi 62,9 mq di superficie calpestabile, 70,7 mq col balcone, non è assolutamente adatto ai nuclei numerosi. Da quanto potuto constatare in fase di accertamento tecnico, l'unità risulta in precario stato di manutenzione considerata la data di edificazione e considerata la evidente mancata opera di manutenzione nel corso degli anni, sia dal punto di vista strutturale che di funzionalità, degli ambienti e degli impianti, elettrico e idrico, tutti sottotraccia, per i quali si è accertato comunque il corretto funzionamento. Il sistema di riscaldamento, con motore esterno sul balcone (Ved. All. Fot. Pag. 9, Imm. 33-34), serve un unico fan coil posto nel corridoio.

Concludendo, l'unità immobiliare a sì tutt'oggi risulta finita nelle sue parti ma con caratteristiche di modesta fattura, non presenta finiture di particolare pregio o valore architettonico e risulta ai limiti della idoneità igienico sanitaria per l'utilizzo cui è stata destinata come meglio si potrà evincere dalle fotografie scattate in sito; si evidenzia inoltre che in riferimento alle attuali norme in materia di risparmio energetico, la citata unità immobiliare non pare presenti le caratteristiche costruttive e le dotazioni necessarie al fine di una coerente classificazione energetica, pertanto ritengo non risponda ai requisiti di cui alle vigenti disposizioni. Abbiamo anche notato in sede di sopralluogo macchie sul soffitto (Ved. All. Fot. Pag. 7, Imm. 25) e sulle pareti e in corrispondenza delle aperture verso l'esterno, dovute ad infiltrazioni d'acqua di vario genere ed umidità, cosa non rara in abitazioni datate e di questo tipo. Nel complesso quindi, l'immobile non è che sia in cattivo stato di conservazione ma avrebbe bisogno di lavori urgenti di straordinaria manutenzione con alcuni necessari interventi sulle murature, sui pavimenti e sui serramenti.

QUESITO TRE - “Comparazione tra 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 rilevata 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta al "QUESITO TRE":

I dati riportati nell’atto di pignoramento consentono l’univoca individuazione dei beni. Nell’atto di pignoramento, si evidenzia l’immobile in Sassari, ed esattamente abitazione di tipo economico-popolare sita in Sassari, via San Sisto num. 5A, insistente su Sezione Urbana di Sassari in Catasto al Foglio 109, Part. 1713, Sub 4, Zona 1, Cat. A/4, Classe 2, Vani 4, Piano 2, Sup. Cat. 47 mq, Tot. escluse aree scoperte 47 mq, Rendita 150,81 Euro, confinante con altro appartamento del fabbricato, al vano scala, a proprietà ***-***.

QUESITO QUATTRO - “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 soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice ed ai creditori, chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale, indicando i relativi costi.

Risposta al “QUESITO QUATTRO”

L'immobile oggetto di pignoramento necessita di regolarizzazione e aggiornamento catastale. Come detto nel punto num. 2 l'organizzazione planimetrica attuale è completamente difforme da quella datami dall'Ufficio del Catasto di Sassari. Chiedendo spiegazioni all'attuale proprietaria siamo riusciti ad avere la copia di una seconda planimetria, allegata alla CTU, redatta dal geom. *** e datata Sassari 08/09/2003, completa di timbro e indicazioni riguardo il Foglio e il Mappale con una nuova organizzazione interna ma comunque anche questa difforme dallo stato attuale dei luoghi. Il geom. ***, contattato e ricevuto in ufficio dalla sottoscritta, ha disconosciuto la planimetria sopracitata asserendo di non sapere come il timbro si potesse trovare su tale disegno. La sottoscritta pertanto ha ridisegnato in linea di massima la distribuzione così come si presenta allo stato attuale comprensiva di mq per ogni ambiente, superficie rilevata durante il sopralluogo del 18 marzo 2022, sopralluogo necessario al fine di valutare le incongruenze evidenziate fra le carte in mio possesso e lo stato dei luoghi.

QUESITO CINQUE - “Destinazione urbanistica/di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al "QUESITO CINQUE":

Nell'attuale Piano Regolatore del Comune di Sassari, l'immobile oggetto di perizia, ribadiamo di tipo economico-popolare, ricade in uno dei Centri Matrice, ovvero un tessuto urbano di antica e prima formazione definito in funzione dei ruoli delle reti insediative, riconoscendo: assi, poli urbani e margini eventualmente fortificati; caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie; presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale; presenza di verde storico, parchi giardini e ville; slarghi e piazze. Il Centro Matrice del Comune di Sassari in oggetto è la Zona "A", la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale e tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi. In tale Zona viene inquadrato nella sottozona "A1", cioè il tessuto urbano con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico. In tale contesto gli interventi sono orientati alla conservazione. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione contenute nei Piani Particolareggiati. Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

QUESITO SEI - "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;



Risposta al "QUESITO SEI":

Si precisa che l'immobile oggetto di perizia non è conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative. La sottoscritta, presentandosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari il 30/03/2022 e successivamente presentando domanda con protocollo num. 0069264 del 12/04/2022 all'Ufficio delle Attività produttive ed Edilizia privata, ha ricevuto risposta dalla delegata, la dott.ssa ***, in cui si evidenziava che il responsabile dell'Archivio, il dott. ***, non ha trovato alcuna documentazione riguardo l'immobile in oggetto.



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;



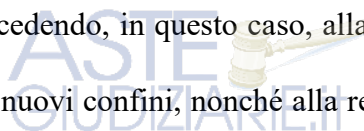
Risposta al "QUESITO SETTE":

L'immobile, nello stato attuale, non può essere venduto in più lotti.



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;

Risposta al "QUESITO OTTO":

L'immobile, di cui è causa, è pignorato per intero. Considerata la reale situazione morfologico dimensionale dell'immobile in argomento, si ritiene non proponibile una divisione in più unità immobiliari, poiché in funzione dell'unico accesso possibile dal vano scale, della composizione morfologica dell'unità principale, anche in presenza di una complessiva ristrutturazione degli interni e degli impianti, le unità derivate non risponderebbero ai requisiti minimi dimensionali, di dotazioni igienico sanitarie e di razionalità di utilizzo di cui alle vigenti disposizioni edilizie ed urbanistiche imposte dai regolamenti locali; inoltre nell'ipotesi divisionale, sempre in considerazione dell'impianto esistente, si otterrebbero unità dai valori non omogenei, sia per differenza di superficie utilizzabile, e sia per posizione urbanistico commerciale.

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 si 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 autenticata);

Risposta al "QUESITO NOVE":

Attualmente l'immobile di cui è causa, è abitato. L'attuale inquilina è la stessa proprietaria ***. Il possesso è anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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 gli 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;

Risposta al "QUESITO DIECI":

- la zona, essendo inserita in contesti storici, è sottoposta a vincoli
- non sono presenti oneri di natura condominiale a carico della sig.ra ***, attuale proprietaria dell'immobile
- non sono presenti diritti demaniali o usi civici
- non risultano, dalle carte in mio possesso, 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 ed 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 ed 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 procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Risposta al "QUESITO UNDICI"

Per l'accertamento del valore dell'appartamento, dopo aver tenuto in debito conto i fattori summenzionati, dopo indagini effettuate in loco su appartamenti di analoghe caratteristiche e ampiezza, ho preferito di dover procedere attraverso un metodo di stima comparativa che, a mio parere, dà maggiori garanzie di attendibilità. Ho preferito tale metodo rispetto a quello di stima analitica mediante capitalizzazione del reddito medio netto, anche presumendo che questo abbia carattere di perpetuità essendo inoltre suscettibile di aumenti per la maggiore importanza che la zona ha assunto nel corso degli anni, poiché la situazione urbanistica e del mercato immobiliare, non solo del Sassarese ma dell'intero territorio nazionale, è momentaneamente in stallo. Pertanto la stima comparativa, per il raggiungimento del più probabile valore di mercato risulterà certamente più attendibile e veritiera di una relativa stima analitica sulla base del potere di acquisto della moneta e degli indici dei costi di ricostruzione. Pertanto verrà applicato alla superficie dell'unità immobiliare

in argomento, semplicemente il prezzo medio di mercato più ricorrente nella zona, riscontrato da recenti compravendite per immobili simili. Sassari è una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale, con 126.960 abitanti, 23.031 edifici e 60.161 abitazioni e un andamento delle vendite del -6,02% per il residenziale e del +2,58 % per il non residenziale. Suddivisa in 3 maxizone immobiliari di riferimento, Centrale, Semicentrale e Periferica, queste individuano le tipologie ed i prezzi degli immobili. La zona Centrale è divisa in 6 sottozone: Cappuccini-Luna e sole-Lu Fangazzu (1.246,00 €/mq per vendita e 5,28 €/mq per affitto), **Centro storico (1.053,00 €/mq per vendita e 4,45 €/mq per affitto)**, Centro urbano (1.242,00 €/mq per vendita e 4,93 €/mq per affitto), Rione Celestine (1.754,00 €/mq per vendita e 7,31 €/mq per affitto), Rizzeddu-Cliniche-San Paolo (1.368,00 €/mq per vendita e 5,68 €/mq per affitto), Serra Secca-Carbonazzi (1.388,00 €/mq per vendita e 5,77 €/mq per affitto). La zona Semicentrale è divisa in 6 sottozone: Baddimanna-Sassari 2-Balgedda (1.097,00 €/mq per vendita e 4,58 €/mq per affitto), Latte Dolce-Santa Maria di Pisa (824,00 €/mq per vendita e 3,48 €/mq per affitto), Monserrato-San Pietro-Piandanna (1.172,00 €/mq per vendita e 4,94 €/mq per affitto), Monte Bianchinu-Filigheddu-San Francesco (1.115,00 €/mq per la vendita e 4,63 €/mq per affitto), Monte Rosello-Sacro Cuore (1.138,00 €/mq per vendita e 4,73 €/mq per affitto), Sant'Orsola Nord-Sant'Orsola Sud (1.115,00 €/mq per vendita e 4,69 €/mq per affitto). La zona Periferica è divisa in 5 sottozone: Agro della Nurra e borgate (811,00 €/mq per vendita e 3,39 €/mq per affitto), Agro di Sassari e Borgate-San Giovanni-Ottava-Bancali-Caniga (846,00 €/mq per vendita e 3,52 €/mq per affitto), Li Punti (1.123,00 €/mq per vendita e 4,72 €/mq per affitto), Villaggio Sant'Orsola (1.068,00 €/mq per la vendita e 4,94 €/mq per affitto), Zona Industriale Preda Niedda (1.068,00 €/mq per vendita e 4,94 €/mq per affitto). Il valore immobiliare quindi viene dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono non solo il fabbricato visto come entità singola, ma anche la singola zona. Secondo i dati dell'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone di riferimento immobiliare della città è compreso tra 650 €/mq e 2.450 €/mq per la

compravendita e tra 2,8 €/mq mese e 10,2 €/mq mese per quanto riguarda le locazioni. La quotazione dei singoli appartamenti a Sassari è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 1.000 €/mq o superiori a 1.650 €/mq. Con un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.300 €/mq, presente circa il 64% in meno rispetto ai prezzi medi a Firenze e circa il 40% in più rispetto ai prezzi medi a Reggio di Calabria, che hanno, rispettivamente, da anni, i prezzi più alti e più bassi in Italia, dati che prendono in analisi città con una popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti. Secondo l'OMI, per le compravendite la zona C2 (Rione Celestine) è quella con le quotazioni più alte mentre la zona R2 (Agro della Nurra e Borgate) si caratterizza per i valori più bassi.

Il locale oggetto di perizia, a poche decine di metri da piazza Tola, dal Teatro Civico, da piazza Santa Caterina, dal Duomo di San Nicola e dal settecentesco Palazzo Ducale sede dell'amministrazione comunale, rientra nella zona Centrale sottozona Centro storico. All'interno di tale zona il patrimonio immobiliare è composto dalle seguenti tipologie di immobili: Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico (come nel caso in esame), e Box. Il mercato immobiliare in questa zona può essere definito, per quanto concerne il mercato del Residenziale, un mercato di necessità legato alla zona, con poca frenesia. Ma nonostante le compravendite siano limitate ad un interesse locale i prezzi degli immobili della zona non si attestano su valori contenuti.

Il prezzo medio delle abitazioni di tipo economico, in stato conservativo "normale", oscilla tra 580 e 850 €/mq mentre quelle in stato conservativo "scadente" tra 400 e 600 €/mq, sicuramente molto al di sotto del prezzo medio cittadino pari a circa 1.300 €/m². Nel caso specifico, da una attenta analisi e sulla base di esperienze personali, come detto in precedenza la valutazione dell'immobile è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico-comparativa in base al valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi.

Si è in particolar modo confrontato il costo al metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di immobili di uguali caratteristiche, valutando con attenzione anche tramite coefficienti di merito: superficie commerciale, tipologia, posizione, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, luminosità, panoramicità, aerazione, facilità di accesso, impianti termici, impianti elettrici, dotazioni tecnologiche, presenza di ascensore, rifiniture interne ed esterne, consistenza del fabbricato, utilizzo di pregiati materiali da costruzione, pertinenze, accessori, che hanno contribuito, ad aumentare in alcuni casi e abbassare in altri, il valore tra il 5% e il 15%.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerando di più che discreta qualità urbanistica il sito di ubicazione, di discreto valore l'intero complesso residenziale in sito, ma di mediocre valore l'unità immobiliare, ricordiamo di categoria A/4, di tipo popolare, di fascia media, ovvero appartenente a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello con dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili, poiché ritengo sì di inserirlo nel contesto dello stato conservativo "normale" (di Zona) per gli interventi di ristrutturazione in corso ma tenendo conto anche di punti a sfavore che ne abbassano il valore come vetustà e i necessari lavori di straordinaria manutenzione, **devo adottare al metro quadro un valore pari a 830,00 Euro**, valore ottenuto tenendo conto dei coefficienti di merito che hanno inciso su questo in maniera non trascurabile. La valutazione naturalmente, tiene conto della attuale situazione inerente il mercato immobiliare cittadino, che evidentemente risente anch'esso della generale situazione di difficoltà finanziaria, pertanto già da un quinquennio ed aggravata ulteriormente dalla situazione pandemica con tutto ciò che ne è conseguito, i valori degli immobili risultano al di sotto della media degli anni precedenti, ciò in considerazione che il mercato è oramai saturo di "case" in vendita; e comunque il valore assunto, risulta coerente altresì con le quotazioni ufficiali riportate sia nei prezziari nazionali dell'Agenzia delle Entrate "Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" (aggiornati al primo semestre del 2021), sia nei vari portali consultati per effettuare un confronto, che stimano un valore per il caso in oggetto un valore

minimo di 580,00 Euro e un valore massimo di 850,00 mentre per gli immobili di prima fascia, di qualità superiore alla media di zona e in posizioni di maggior pregio (abitazioni civili), si ha al metro quadro un valore minimo di 900,00 Euro e un valore massimo di 1.350,00, e per quelli di seconda fascia, di qualità inferiore alla media di zona e in posizioni di minor pregio, un valore minimo di 400,00 Euro e un valore massimo di 600,00, valori questi per unità immobiliari in normali condizioni, ovvero immobili pronti all'utilizzo senza necessità di interventi di risanamento o adeguamento.

Nel nostro caso, il calcolo è stato effettuato moltiplicando la superficie catastale totale (che già tiene conto dei calcoli e dei parametri sanciti dal D.P.R. n.138/98 dove: si considerano i “vani primari e accessori diretti” per una superficie al 100% di tutte le stanze e i corridoi, incluso lo spessore dei muri fino a 50 cm e di 25 cm per quelli comuni; i “vani accessori indiretti intercomunicanti”, che comunicano direttamente con l'immobile, al 50% della superficie; i “vani accessori indiretti non comunicanti” al 25% della superficie; i “balconi, terrazzi e terrazzini intercomunicanti” al 30-25% della superficie fino a 25 mq e al 10% oltre i 25 mq; i “balconi, terrazzi e terrazzini non intercomunicanti”, al 15% della superficie fino a 25 mq e al 5% oltre i 25 mq; le “aree scoperte o assimilabili”, al 10% della superficie fino ai mq dei vani principali e accessori diretti, al 2% per la parte rimanente) per il valore al metro quadro ottenuto con la mia valutazione. Essendo però completamente difforme lo stato di fatto dalla planimetria presente presso gli Uffici del Catasto che danno in visura una superficie catastale di mq 47, ho tenuto in considerazione nel mio calcolo i mq rilevati durante i miei sopralluoghi: 62,9 mq di superficie calpestabile, 70,8 mq totali calpestabili considerando il balcone.

Ottenendo quindi un valore complessivo di 830 €/mq x 62,9 mq + 249 €/mq (30% del metro quadro interno) x 7,8 mq = 54.149,20 Euro.

Pertanto, il valore di stima complessivo ottenuto è di Euro 54.149,20.

Ricavato da indagini di mercato il valore del bene campione, si è risolta la seguente proporzione:

$$V_x : p_x = \sum V : \sum p$$

Dalla quale il valore V_x del bene oggetto di stima, è dato:

$$V_x = (\sum V / \sum p) p_x$$

Dove:

$\sum V$ é la sommatoria dei prezzi di mercato di immobili analoghi,

$\sum p$ é la sommatoria delle superfici dei beni campione,

p_x é la superficie dell'immobile oggetto della stima cioè il parametro relativo al bene in esame.

Il valore unitario è ottenuto considerando anche, e soprattutto, come detto in precedenza, superficie commerciale, tipologia, posizione, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, luminosità, panoramicità, aerazione, facilità di accesso, impianti termici, impianti elettrici, dotazioni tecnologiche, presenza di ascensore, rifiniture interne ed esterne, consistenza del fabbricato, utilizzo di pregiati materiali da costruzione, pertinenze, accessori. Questo valore è stato stimato all'interno di una forbice di prezzo dove un valore minimo, **48.149,20 Euro, valore prudenziale di sicuro realizzo**, e un valore massimo, **60.149,20 Euro, valore decisamente ottimistico**, che è possibile realizzare con il verificarsi di condizioni particolarmente favorevoli.

Si ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Sassari, li 16/05/2022

Il C.T.U.

Dott.ssa Luisa Merella



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Incarico R.G. num. 9/2019

Allegato 3 - Giuramento

Allegato 4 - Atto di pignoramento

Allegato 5 - Atto di precetto

Allegato 6 - Procura studio notarile ***

Allegato 7 - Procura generale alle liti Notaio ***

Allegato 8 - Relazione ventennale

Allegato 9 - Istanza di vendita

Allegato 10 - Verbali di accesso

Allegato 11 - Visure e planimetrie

Allegato 12 - Richiesta di proroga

Allegato 13 - Nota di trascrizione

Allegato 14 - Documentazione Ufficio Tecnico del Comune di Sassari

Allegato 15 - Rogito Notaio *** con atto di accettazione contratto e costituzione di ipoteca

Allegato 16 - Rogito *** della vendita alla sig.ra *** dai sig.ri ***-***

