

**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

OGGETTO:

Esecuzione Immobiliare n° **217/09 + 442/09** R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Maria **GRIXONI**

C.T.U.: Dott. Ing. Fabrizio **CRESCI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Sassari, 09 Febbraio 2010

Ill.mo G.I. Dott. Maria Grixoni del Tribunale di Sassari:

### **1. PREMESSA**

Con udienza del 07 Ottobre 2009 la S.V.I., nominava me sottoscritto Dott.

Ing. Fabrizio Cresci, con studio in Sassari nella Via Perantoni Satta n. 25 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° 898, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo di cui all'epigrafe e mi poneva i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato dalle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari"

Il termine concessomi per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione in cancelleria è stato fissato in giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali fissate, tramite raccomandata a/r, per il giorno 22 Ottobre 2009, rinviando la causa per il proseguo al 23 Marzo 2010.

Successivamente il Giudice disponeva la comparizione del sottoscritto CTU al fine di integrare l'incarico già formulato ed in data 03 Febbraio 2010 mi conferiva nuovo incarico ad integrazione del precedente.

### **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

#### **Sopralluogo sul posto**

Dopo aver esaminato gli atti di causa presso lo studio dello scrivente, si procedeva ad inviare raccomandata a/r all'esecutato e si concordava l'accesso per il giorno 22 Ottobre 2009. Le operazioni peritali pertanto hanno avuto inizio in tale giorno.

Il sopralluogo è avvenuto alle ore 15.00 alla presenza del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] legale rappresentante e amministratore unico della società [REDACTED]

[REDACTED] concludendosi il giorno stesso.

Nel corso del sopralluogo ho effettuato un'ispezione visiva generale dei luoghi, il rilievo planimetrico dell'immobile (Cfr. planimetrie), oltre il rilievo fotografico dello stesso (Cfr. rilievo fotografico).

Mi sono recato, inoltre, il giorno 27 Ottobre 2009 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari per richiedere il certificato di destinazione urbanistica e verificare la regolarità ai fini della normativa urbanistico-edilizia dell'immobile e i giorni 12 e 23 Ottobre presso l'Ufficio Tecnico Erariale per reperire i dati catastali.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

#### **QUESITO UNO: "Identificazione del bene "**

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 20 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 ".

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- estratto del catasto (visure storiche per immobile);

- certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

La documentazione, pertanto, è **completa**.

Sono state acquisite:



- le visure catastali aggiornate, sia normali che storiche;
- l'estratto di mappa catastale poiché necessario per la corretta identificazione del bene
- le planimetrie catastali.

**Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a far data dal 12 Settembre 2006 a tutto il 03 Agosto 2009:**

▪ **PIGNORAMENTI**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 23 Aprile 2009 al n. 6891 di Registro Generale e al n. 5104 di Registro Particolare a favore della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in Sassari relativamente al terreno distinto al NCT al Foglio 9 Particelle 1766 e 1768;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 07 Dicembre 2009 al n. 20007 di Registro Generale e al n. 13977 di Registro Particolare a favore della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in Sassari, relativamente al terreno distinto al NCT al Foglio 9 Particella

▪ **IPOTECHE**

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato iscritta in data **20/02/2007**, Registro Generale n. **3109**, Registro Particolare n. **438** a favore di [REDACTED] con sede in Sassari e contro [REDACTED] con sede in Sassari;

Inoltre sui terreni è stato costituito un vincolo di destinazione a favore del Comune di Sassari.

**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.

Il bene immobile sottoposto ad esecuzione è un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Loc. Ottava con accesso dalla Via Diegu Barori per mezzo di una strada privata che costeggia il campo sportivo di Ottava, con annesso terreno di pertinenza.

E' stato realizzato su un suolo di circa **13238 mq** (particella 1766 di **5235 mq** e particella 1768 di **8003 mq**). In corso di costruzione la particella 1768

è stata soppressa generando le particelle 1824 (2279 mq), 1826 (1589 mq) e 1825 (4135 mq). Quest'ultima identifica il fabbricato in corso di costruzione che è stato introdotto in mappa.

Pertanto i dati catastali attuali risultano essere: foglio 9, p.lle 1766, 1824, 1826 e 1825 (Ente Urbano\_Tipo mappale del 14/11/2007 n.308031.1/2007 in atti dal 14/11/ 2007 protocollo n. SS0308031).

Quanto alla verifica dei confini e dei dati catastali, si è accertato che c'è corrispondenza fra quelli indicati in pignoramento e quelli delle mappe catastali prodotte, ciò si evince dalla sovrapposizione planimetrica; dall'estratto di mappa risulta anche la presenza del fabbricato il cui ingombro è stato successivamente inserito in mappa, e risulta attualmente evidenziato sia sulla mappa catastale che nelle visure.

#### **CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, è costituito da un complesso edilizio residenziale formato da n. 16 unità immobiliari a schiera disposte a L, che si sviluppa su tre livelli. In particolare:

- un piano seminterrato, adibito a deposito e cantina con annesso cavedio, della superficie di 62 mq per unità immobiliare con antistante cortile di pertinenza della superficie di 85 mq ;
- un piano terra, adibito ad abitazione principale, della superficie di 70 mq per unità immobiliare, con l'aggiunta di un posto auto della superficie di 21 mq ed una veranda della superficie di 13 mq;

- un piano primo della superficie di 42 mq adibito a soffitta, al quale si accede da un vano scala che parte dal piano seminterrato, con l'aggiunta di un terrazzo di 1,8 mq

Come si evince dagli elaborati fotografici allegati, l'edificio è ancora in corso di costruzione, pertanto allo stato attuale i lavori eseguiti consistono nella realizzazione dello scheletro in muratura portante in blocchi di cls, con dislocati pilastri in c.a., solai in latero-cemento del tipo tradizionale. Manca del tutto la copertura. Si presenta pertanto privo di pavimenti, tramezzature, intonaci interni ed esterni, infissi, impianti di qualsiasi natura e specie e sistemazioni esterne.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in normali condizione di conservazione e manutenzione; ritengo opportuno sottolineare che, mancando del tutto le chiusure verticali e la copertura, le condizioni sono destinate a peggiorare sensibilmente con il passare del tempo.

Le superfici dell'immobile sono suddivise in ambienti adibiti ai seguenti usi **in riferimento alla singola unità immobiliare:**

#### **PIANO SEMINTERRATO**

Il piano seminterrato, al quale si accede direttamente dal piazzale antistante posto sul lato est del fabbricato, è adibito a locale deposito. L'altezza utile interna di tale ambiente è pari a 2,50 m. L'accesso a detto locale dovrebbe essere garantito da due portefinestre in legno e vetro della larghezza di circa 1.5 metri ciascuna. Nell'ambito di tale piano è presente un unico ambiente con annesso cavedio ispezionabile. Nel complesso il piano seminterrato è

dotato di una buona illuminazione naturale, garantita dalle due aperture  
nonché dalla luce che filtra dal vano scala.

Le caratteristiche dimensionali sono le seguenti:

Locale deposito: .....62 mq

**PIAZZALE**

Il piazzale antistante la singola porzione immobiliare sul lato est dello stesso,  
al quale si accede direttamente dalla strada interna, è adibito a cortile e sarà  
sistemato a verde.

Le caratteristiche dimensionali sono le seguenti:

Piazzale .....85 mq

**PIANO TERRA**

Il locale piano terra è adibito a residenza. Tale ambiente è dotato di veranda  
e posto auto coperto. Si compone di soggiorno pranzo, due camere, bagno  
e disimpegno ed è munito di idonee aperture vetrate che garantiscono una  
buona illuminazione. L'altezza utile interna di tale ambiente è pari a 3,70 m.

Le caratteristiche dimensionali, sempre riferite alla singola unità immobiliare,  
sono le seguenti:

Appartamento:..... 70 mq

Veranda: .....13 mq

Posto auto:.....21 mq

**PIANO PRIMO**

L'ambiente mansardato al primo piano, al quale si accede tramite una scala  
che collega tutti e tre i livelli dovrebbe essere adibito a soffitta. E' presente in

tale livello un balcone. L'altezza utile interna varia da un massimo di 3,38 m al colmo ad un minimo di 1,80 al lato.

Le caratteristiche dimensionali sono le seguenti:

Soffitta:..... 42 mq

Terrazzo:.....1,8 mq

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE singola porzione**

1. PIANO SEMINTERRATO: **62 mq x 0.5 = 31 mq**
2. CORTILE AL PIANO SEMINTERRATO: **85 mq x 0.2 = 17 mq**
3. PIANO TERRA: **70 mq**
4. VERANDA AL PT: **13 mq x 0.4 = 5,2 mq**
5. POSTO AUTO AL PT: **21 mq x 0.4 = 8,4 mq**
6. PIANO PRIMO: **42 mq x 0.5 = 21 mq**
7. TERRAZZO AL PIANO PRIMO: **1,8 mq x 0.4 = 0,7 mq**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PER SINGOLA UNITA': MQ 153,3**

**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 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 ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

**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 e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Sassari e sono censiti al N.C.T. con i seguenti dati:

- Foglio **9**, Particella **1766**, Qualità **Seminativo**, Classe **3**, Superficie **5235 m<sup>2</sup>**, Reddito Dominicale **€. 13,52**, Reddito Agrario **€. 9,46**,  
Intestato a **[REDACTED]**
- Foglio **9**, Particella **1824**, Qualità **Seminativo**, Classe **3**, Superficie **1589 m<sup>2</sup>**, Reddito Dominicale **€. 4,10**, Reddito Agrario **€. 2,87**,  
Intestato a **[REDACTED]**

- Foglio 9, Particella 1826, Qualità **Seminativo**, Classe 3, Superficie **2279 m<sup>2</sup>**, Reddito Dominicale €. **5,89**, Reddito Agrario €. **4,12**,  
Intestato a [REDACTED]

- Foglio 9, Particella 1825, Qualità **Seminativo**, Classe 3, Superficie **4135 m<sup>2</sup>**, Intestato a [REDACTED]

Inoltre l'edificio risulta inserito in mappa e risulta al NCEU al Foglio 9 particella 1825 ma in corso di costruzione; è stato predisposto il tipo mappale, assegnati i subalterni ma non ancora redatte le planimetrie catastali in quanto il fabbricato esso non è stato ancora ultimato.

Questa la situazione agli atti informatizzati dell'Ufficio Tecnico Erariale al 23 Ottobre 2009.

**QUESITO CINQUE: "Destinazione urbanistica/di piano"**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il complesso edilizio è ubicato in Comune di Sassari, loc Ottava in zona urbanistica B6 di completamento residenziale, mentre il terreno ricade in zona H ed in zona destinata alla viabilità nel Piano di Borgata di Ottava approvato con D.A. 1300/U del 16/09/82. Gli strumenti urbanistici del Comune di Sassari prevedono attualmente la doppia conformità poiché risulta ancora vigente il vecchio P.R.G. approvato con D.A. n. 228/U del 19/03/1985 e contemporaneamente adottato il nuovo P.U.C. con deliberazione del C.C. n. 61 del 10/07/2008. In attesa dell'adozione definitiva del P.U.C. una qualunque pratica edilizia, se conforme ad entrambi gli strumenti urbanistici, viene approvata, se difforme ad entrambi gli strumenti viene respinta e se conforme solo ad uno dei due strumenti viene sospesa.

Ovviamente, una volta adottato il PUC, in caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le sue norme con i relativi elaborati grafici.

In allegato alla presente è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dove sono riportate tutte le prescrizioni riguardanti tale zona omogenea.

**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 al 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;

Per quanto attiene la conformità del fabbricato alle disposizioni edilizie, a seguito di verifiche fatte dal sottoscritto, risulta che l'immobile è conforme alle disposizioni edilizie, poiché edificato conformemente alla Concessione Edilizia n. C/06/661 del 7/11/2006 e successivo accertamento di conformità n. C/09/00030 del 23/02/2009.

L'accertamento di conformità si è reso necessario poiché la [REDACTED] [REDACTED] proprietaria dell'area edificabile localizzata in zona B6 del P.R.G. sita nella borgata di Ottava, titolare della concessione edilizia n. C/06/661 del 7.11.2006 per la realizzazione di n. 16 unità immobiliari in un edificio a schiera con pianta a forma di "L", dichiara con nota del 20.03.2007, prot. 21327, di aver accertato in fase di realizzazione degli scavi di fondazione dei lavori di costruzione del fabbricato iniziati in data 16.11.2006,

che l'area di occupazione dello stesso è attraversata da un collettore fognario realizzato dal Comune di Sassari che pregiudica la realizzazione delle ultime due unità immobiliari.

Per ovviare all'inconveniente sopravvenuto, in fase di realizzazione del fabbricato, si è reso necessario procedere alla variante al P.R.G. relativamente alla zona B6, in modo da non interessare l'opera fognaria e spostare la realizzazione delle ultime due unità immobiliari dal lato lungo della "L" al lato corto della stessa. Tale operazione ha fatto sì che venisse interessata anche una piccolissima porzione di un'area S4 di proprietà della società succitata, per cui la porzione di S4 che viene classificata B6 viene spostata in modo tale da non ridurre la quantità di standard già prevista nel vigente P.R.G. comportando, di fatto, una variante al P.R.G. al fine di consentire la realizzazione delle due unità immobiliari nella parte corta del edificio a forma di "L".

A causa di questo attraversamento fognario nella zona B6, un tecnico incaricato dalla ██████████ ha proposto una variante urbanistica nella borgata di Ottava, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 13/06/2007 e approvata in via definitiva in data 13/11/2007 (Delibera del Consiglio Comunale n. 119), che ha determinato un'interruzione dei lavori e la predisposizione, appunto, dell'accertamento di conformità.

Dal sopralluogo effettuato risulta che non sono state apportate modifiche rispetto al progetto in concessione, pertanto, poiché lo stato di consistenza del fabbricato, come risulta dal sopralluogo eseguito, è coincidente con gli elaborati progettuali verificati dal sottoscritto C.T.U., si ha la certezza che

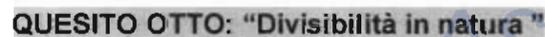
l'immobile sia conforme alle disposizioni edilizie vigenti in materia di urbanistica. Esso infatti è rispettoso dei parametri urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigente all'epoca di costruzione.

Non essendo l'edificio ancora ultimato, non esiste dichiarazione di agibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
**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;

Considerato lo stato ancora al grezzo del fabbricato, gli immobili devono essere venduti in un unico lotto, altra soluzione è tecnicamente improbabile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
**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 è proprietario degli immobili sopra descritti per intero. Si procede alla stima dell'intero compendio, non potendo effettuarsi la divisione in lotti, per i motivi sopra esposti.

**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 autentica);

Allo stato attuale l'intero immobile risulta nella piena disponibilità dell'esecutato.

**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;

Non esistono vincoli di natura paesistica, artistica o storica, non sussistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche. Non sussistono oneri di tipo condominiale.

**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 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).

#### **Criterio e metodo di stima**

Per quanto riguarda il metodo di stima di un immobile in corso di costruzione, si ritiene di procedere ipotizzando il valore finale del bene una volta completamente realizzato e sottraendo da questo il costo presunto per terminarlo:

$$Va = Vf - Cm$$

dove:

- Va = valore al momento attuale;
- Vf = valore finale;
- Cm = costi di costruzione per terminare l'edificio.

Per calcolare Vf basterà moltiplicare il prezzo a metro quadrato che si presuppone di ricavare dalla vendita dell'immobile per la superficie commerciale.

Per calcolare Cm occorrerà decurtare un tanto per cento per ogni categoria di lavorazione che non è stata eseguita, avendo in definitiva:

$$Cm = k Cc$$

dove:

- Cm sono i costi di costruzione ancora necessari per completare l'edificio;
- Cc è il costo di costruzione necessario per realizzare l'intero edificio;
- K è un coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti.

Per calcolare K esistono varie tabelle nelle quali sono espresse tutte le categorie di lavoro e la loro incidenza percentuale. Quest'ultima è diversificata in relazione alle tipologie (economiche, medie o signorili) in considerazione del fatto che in certe tipologie una voce di spesa incide percentualmente di più di un'altra.

In base a quanto detto, si procede alla stima di una singola unità immobiliare per poi procedere con l'intero compendio. La tipologia prevista è quella media in cui mancano ancora le pitture, i pavimenti, gli intonaci interni ed esterni, le tramezzature, gli infissi, gli impianti e le sistemazioni esterne etc.

Per poter applicare tale metodo di stima ho perciò eseguito una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli di cui trattasi, effettivamente avvenute in tempi recenti. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza che sia per i terreni che per i fabbricati è il metro quadrato.

Si può ritenere che il valore per metro quadrato della costruzione terminata sia di 1.400 €/mq. Avremo:

$$V_f = 1.300 \text{ €/mq} \times 153,3 = \text{€} . 199.290$$

valore che riportato a n. 16 unità immobiliari diventa:

$$V_f = \text{€} . 199.290 \times 16 = \text{€} . 3.188.640$$

Ammettiamo che il costo di costruzione sia di 1.000 €/mq. Avremo allora:

$$Cc = 1.000 \text{ €/mq} \times 153,3 \text{ mq} = \text{€} . 153.300$$

valore che riportato a n. 16 unità immobiliari diventa:

$$Cc = \text{€} . 153.300 \times 16 = \text{€} . 2.452.800$$

Calcolo di k cercando le percentuali relative alle varie voci di lavorazione:

- tamponature: 6%
- tramezzature: 3%
- intonaci interni: 4%
- intonaci e rivestimenti esterni: 5%
- pavimenti: 9%
- rivestimenti interni: 2,5%
- infissi interni ed esterni: 9%
- opere in ferro: 2%
- opere in marmo: 2,5%
- opere da pittore: 6%
- opere da vetraio: 1%
- impianto idrico sanitario: 7,5%
- impianto termico: 4,5%
- impianto elettrico: 2%
- totale:  $(6+3+4+5+9+2,5+9+2+2,5+6+1+7,5+4,5+2)\% = 64\%$

ovvero  $k = 0,64$ .

Calcolo di Cm:

$$Cm = 0,64 \times \text{€} . 153.300 = \text{€} . 98.112$$

valore che riportato a n. 16 unità immobiliari diventa:

$$C_m = \text{€} . 98.112 \times 16 = \text{€} . 1.569.792$$

da cui:

$$V_a = V_f - C_m = \text{€} . 3.188.640 - \text{€} . 1.569.792 = \text{€} . 1.618.848 \times n. 16 \text{ unità} = \text{€} .$$

1.618.848 che risulta essere il valore allo stato attuale dell'immobile.

#### PIANO PER LA VENDITA ALL'INCANTO

Il piano per la vendita all'incanto dovrà contenere i seguenti dati:

- Edificio a schiera ubicato nella borgata di Ottava con pianta a forma di "L" articolato su tre livelli e composto da n. 16 unità immobiliari in corso di costruzione. I terreni su cui sorge sono distinti al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 9, Particella 1766, Superficie 5235 m<sup>2</sup>, Foglio 9, Particella 1824, Superficie 1589 m<sup>2</sup>, Foglio 9, Particella 1826, Superficie 2279 m<sup>2</sup>, Foglio 9, Particella 1825, Superficie 4135 m<sup>2</sup>, mentre il fabbricato risulta inserito in mappa e distinto al NCEU al Foglio 9 Particella 1825 in corso di costruzione.

**Prezzo base: € 1.618.848**

#### 4. CONCLUSIONI

Nel congedarmi non mi resta che ribadire le conclusioni alle quali sono giunto, vale a dire il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

- Edificio a schiera ubicato nella borgata di Ottava con pianta a forma di "L" articolato su tre livelli e composto da n. 16 unità immobiliari in corso di costruzione. I terreni su cui sorge sono distinti al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 9, Particella 1766, Superficie 5235 m<sup>2</sup>, Foglio 9, Particella 1824, Superficie 1589 m<sup>2</sup>, Foglio 9, Particella 1826, Superficie 2279 m<sup>2</sup>, Foglio 9, Particella 1825, Superficie 4135

m<sup>2</sup>, mentre il fabbricato risulta inserito in mappa e distinto al NCEU al

Foglio 9 Particella **1825** in corso di costruzione.

**Prezzo base: € 1.618.848**

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.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente al fascicolo di causa della parte procedente, per il quale il sottoscritto era stato autorizzato dal Giudice al prelievo.

Sassari, li 09 Febbraio 2010

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Cresci

Si allegano:

- tipo mappale;
- n° 5 visure per immobile al NCT;
- n° 1 visure per immobile al NCEU;
- estratto di mappa;
- n° 17 fotografie degli immobili (interno ed esterno);
- Concessione Edilizia n. C/06/661;
- Concessione Edilizia in accertamento di conformità n. C/09/30;
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- fotocopie documenti di spesa;
- nota parcella.

**Verbale di deposito**

Anno 2009 addì 09 del mese di Febbraio, avanti a me Cancelliere, si è presentato l'Ing. Fabrizio Cresci, residente in Sassari, Via Giovanni Pittalis n° 7 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° 898, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 217/09 promosso da ██████████ contro ██████████ che ha dichiarato di voler depositare, come in effetti fa, la sua relazione di perizia.

Il Cancelliere

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Cresci