

Procedura n° 135/09 R.G.E.

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relativa al

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE N° 135/09

PROMOSSO DA

BANCA DI SASSARI (creditore procedente)

Avv. Michele Saba



CONTRO



CON L'INTERVENTO DI

BANCA DI SASSARI (creditore intervenuto)

Giudice dell'esecuzione dott. M. Grixoni

C.T.U. Arch. Maria Cristina Marongiu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritta Arch. Maria Cristina Marongiu, libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Sassari con il n° 259 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari con studio in Alghero Via Vittorio Emanuele n° 9, nell'udienza del 08/04/2009 ho prestato giuramento in qualità di esperto ed il Giudice dell'esecuzione Dott. **Maria Grixoni** mi ha posto i quesiti di cui al verbale dell'udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO **UNO** - **"identificazione dei bene"**

Verificchi 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 dichiarate nel 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 "

Sulla base dell'incarico ricevuto, io sottoscritta ho riscontrato la completezza e l'idoneità della documentazione.

Ho constatato che risultano allegati al fascicolo di parte del pignoramento:

- copie delle trascrizioni a favore e contro e copie delle iscrizioni contro, le visure catastali relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

Ho provveduto ad acquisire le mappe censuarie non presenti nel fascicolo di parte ed indispensabili per la corretta identificazione del bene.



I beni risultano pignorati per intero.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DESCRITTE STORICAMENTE IN SENSO CRONOLOGICO A CARICO DELLA DITTA [REDACTED], RIPORTANDO GLI ESTREMI PER TRACCIARE LA CRONISTORIA VENTENNALE DEL BENE.

Trascrizioni a favore

1) Trascrizioni a favore anno 1997

Atto Compravendita a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] a rogito del dr. Faedda Mario Notaio in data 10 settembre 1997 rep. n° 51624, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 18/09/1997 casella n° 12815 art. n° 9360, in virtù del quale acquistò i diritti di proprietà pari a 1/1 dell'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 1.

2) Trascrizioni a favore anno 2002

Atto Compravendita a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] a rogito del dr. Faedda Mario Notaio in data 19 settembre 2002 rep. n° 63698, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 26/09/2002 casella n° 13088 art. n° 9398, in virtù del quale acquistò i diritti di proprietà pari a 1/1 dell'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 2.

Trascrizioni contro

1) Trascrizioni contro anno 1997

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Ittiri e contro la ditta [REDACTED] a rogito del dr. [REDACTED]





Faedda Mario Notaio in data 10 settembre 1997 rep. n° 51625, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 06 novembre 1997 casella n° 14923 art. n° 10623, in virtù del quale si costituiva vincolo di inedificabilità su porzione di area pari a mq 578,55 e vincolo di destinazione a posti auto su porzione di area pari a mq 210 relativamente all'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 1.

2) Trascrizioni contro anno 2002

Costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune di Ittiri e contro la ditta

[REDACTED]

a rogito del dr. Faedda Mario Notaio in data 23 settembre 2002 rep. n° 63716, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 21 ottobre 2002 casella n° 15134 art. n° 10915, in virtù del quale si costituiva vincolo di inedificabilità su porzione di area pari a mq 301,50 e vincolo di destinazione a posti auto su porzione di area pari a mq 140 relativamente all'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 2.

3) Trascrizioni contro anno 2008

Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Sassari, in data 21 febbraio 2008 rep. n° 107, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 10 marzo 2008 casella n° 3473 art. n° 2220, a favore della BANCA DI SASSARI S.p.A. con sede a Sassari e contro la [REDACTED] con [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 degli immobili siti in Comune di Ittiri (SS) e distinti al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 1 e sub 2.

Iscrizioni contro

1) Iscrizioni contro anno 2003



Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento = per il capitale di Lire 1.047.742.000, interessi Lire 700.000.000, spese Lire 362.258.000, totale Lire 2.110.000.000 = con atto notarile pubblico a rogito a rogito del dr. Faedda Mario Notaio in data 17 ottobre 1997 rep. n° 51867, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 20 ottobre 1997 casella n° 14114 art. n° 1713 a favore di BANCA DI SASSARI S.p.A. con sede a Sassari contro la

sull' immobile sito in Comune di Ittiri (SS) e distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 1

2) Domanda di annotazione anno 2000

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 1° febbraio 2000 casella n° 1211 art. n° 348, di atto di quietanza e conferma dell'erogazione del finanziamento da parte della BANCA DI SASSARI S.p.A. a favore della ditta

con sede a per la cifra di Lire 668.742.000 pari a Euro 345.376,42.

3) Domanda di annotazione anno 2000

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 1° febbraio 2000 casella n° 1212 art. n° 349, della quietanza e conferma dell'erogazione del finanziamento da parte della BANCA DI SASSARI S.p.A. a favore della ditta

per la cifra di Lire 374.836.000 pari a Euro 193.586,64.

4) Iscrizioni contro anno 2002

Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento = per il capitale di Euro 279.669,16, tasso interesse annuo 8.3%, totale Euro 568.100,00 = con atto notarile pubblico a rogito a rogito del dr. Faedda Mario Notaio in data 15 ottobre 2002 rep. n° 63899, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 22 ottobre 2002 casella n° 15261 art. n° 2134 a favore di BANCA DI SASSARI S.p.A. con sede a Sassari contro la ditta



presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 02/03/1961 casella n° 1231 art. n° 1022, in virtù del quale acquistò i diritti di proprietà pari a 1/1 dell'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.T. Fg. 36 mapp. 11.

2) Trascrizioni a favore anno 1991

Pubblicazione di verbale di assemblea, con atto notarile pubblico a rogito del Dr. Faedda Mario notaio in data 06/10/19990 rep. n° 26466, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 07/01/1991 casella n° 144 art. n° 118, relativo alla modifica di denominazione sociale [REDACTED]

I beni sono stati pignorati per intero.

QUESITO DUE — “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 (lavabi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descrive** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni pavimentazione interna ed esterna, impianti termici impianti elettrici); **descrive** 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;

Io sottoscritta ho comunicato ai debitori, con raccomandata con ricevuta di ritorno in data 18/04/2009:

- che avrei dato inizio alle operazioni peritali presso il mio studio in data 04/05/2009 alle ore 9,30;





- che in data 13/05/2009 alle ore 12,00 avrei provveduto al sopralluogo degli immobili oggetto dell'Esecuzione.

Più volte mi sono recata presso Enti pubblici territoriali e terzi allo scopo di assumere dati e informazioni, affinché il quesito tecnico-estimativo fosse esaminato con la dovuta accuratezza e risolto con la massima obiettività e trasparenza sulla scorta di esatte valutazioni.

In data 13 maggio 2009 ho effettuato il sopralluogo dei beni posti nel Comune di Ittiri di proprietà della ditta [REDACTED] presenza del Sig. [REDACTED]

Alle ore 12,00 in presenza del mio collaboratore Ing. Gerolamo P. Sartore ho incontrato Il Sig. [REDACTED] che mi ha consentito l'accesso ai beni da peritare.

Ho inoltre effettuato un secondo sopralluogo in data 17 luglio 2009, concordato telefonicamente con il Sig. [REDACTED]

Ho quindi potuto produrre documentazione fotografica e verificare lo stato dei luoghi.

Gli immobili si trovano nel Comune di Ittiri in zona semicentrale a destinazione mista residenziale, artigianale e commerciale, in Via IV Novembre.

Il lotto su cui insiste il corpo di fabbrica è distinto al N.C.T. al Fg. 36 mapp. 11, ed è contiguo ad altri fabbricati,; confina a nord con le proprietà [REDACTED]

[REDACTED] a ovest con la proprietà [REDACTED] est con la proprietà [REDACTED]

L'accesso al complesso avviene dalla Via IV Novembre.

- **Comune di ITTIRI (SS)**
- **Via IV Novembre**
- **Piano seminterrato, terra e primo.**

Il corpo di fabbrica è solo in parte censito al N.C.E.U.





Risulta infatti accatastata solo una porzione di fabbricato a destinazione artigianale al P. seminterrato e al P. Terra, al Fg. 36 mapp. 1209 ed una porzione di cortile al Fg. 36 mapp. 1210.

Il complesso si articola attorno ad un corpo di fabbrica principale destinato alla attività di produzione e vendita di dolci sardi, in particolare ospita la ditta [REDACTED]

[REDACTED] e comprende inoltre un'area esterna di pertinenza destinata in parte a spazi di manovra ed al parcheggio delle auto, in parte a verde ed in parte a cortile.

Gli spazi esterni scoperti occupano complessivamente una superficie di circa mq 912.

Il fabbricato principale, costituito da tre livelli, presenta sul prospetto anteriore due piani fuori terra e sul prospetto posteriore tre piani fuori terra, con un dislivello tra i piazzali antistanti i due prospetti di circa 225 cm.

Il primo livello (corrispondente al piano seminterrato) è raggiungibile tramite una rampa carrabile ed un sottopassaggio posto lateralmente al fabbricato e tramite corpo scala con ascensore al P.T., è adibito a deposito di prodotti per la lavorazione dei dolci; il secondo livello (piano terra) è destinato in parte alla lavorazione e produzione di dolci ed in parte alla vendita, ed è accessibile tramite due ingressi indipendenti posti sul piazzale antistante; il terzo livello (primo piano), raggiungibile tramite due scale esterne, è destinato a residenza.

Alla quota del piazzale sono ubicati gli accessi al piano terra e la rampa che conduce al piazzale a quota inferiore, retrostante il fabbricato principale.

Tutto il fabbricato è realizzato con struttura a pilastri in C.A. e muratura in blocchi di cls, i solai sono di tipo prefabbricato in laterocemento, la copertura è a terrazzo.

Nel complesso i fabbricati si presentano in buono stato di conservazione.

UNITA' N° 1

Parzialmente censito al

N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 – Via IV Novembre – Piano S1-T. - Cat. C/3 - Cl. U – Cons.

mq 713 – Rendita Euro 2.945,87





“Locale lavorazione e vendita”

L'accesso avviene tramite un ingresso per gli addetti ai lavori posto sul piazzale antistante pavimentato; una scala ed una rampa per disabili conducono all'ingresso al locale vendita rialzato di circa cm 100.

Il locale vendita si sviluppa su una superficie di circa mq 24,90 e si apre sul locale lavorazione.

Il piano si compone di un vasto spazio di lavorazione, imballaggio e deposito di mq 598 circa, con pilastratura a vista, sul quale si affaccia il corpo scala e montacarichi, una zona di servizi per il personale di superficie complessiva pari a mq 21,90 (composta di locale docce, spogliatoi e wc), un ripostiglio di mq 2 ed una cucina di mq 11,50.

Il tutto per una superficie utile di mq 667,90.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 719 così calcolati:

- Locale artigianale mq 698,50 pari a 1 = mq 698,50
- Piazzale esterno mq 205 pari a 1/10 = mq 20,50

Il piano seminterrato è costituito da un vasto ambiente destinato a deposito di superficie pari a mq 277 circa, su cui si affaccia il vano scala e montacarichi, un piccolo locale tecnico, una zona servizi per il personale di mq complessivi 18,90 (composta di wc, docce e spogliatoi), un ufficio di mq 12,90, una ulteriore zona deposito di mq 127.

Il tutto per una superficie utile di mq 450,50

Il tutto per una superficie commerciale di mq 539,80 così calcolati:

- Locale artigianale mq 479,50 pari a 1 = mq 479,50
- Piazzale esterno mq 630,0 pari a 1/10 = mq 63,0
- Sottopassaggio mq 77,00 pari a 1/10 = mq 7,70

Al piano seminterrato è inoltre presente una porzione di fabbricato, della quale non risulta chiara la destinazione prevista secondo la C.E. (semberebbe un deposito), attualmente è destinata a residenza, avente le seguenti superfici:

- superficie netta di mq 125,25



- superficie lorda mq 136,22

La struttura portante è costituita da pilastri in C.A. e da muratura in blocchi di cls, i tramezzi in mattoni forati; i solai sia orizzontali che inclinati sono realizzati con elementi prefabbricati in laterocemento, la tipologia edilizia è del tipo economico anche se appare sana e ben costruita. I locali sono ampiamente illuminati dalle finestre poste sul fronte interno del fabbricato; gli infissi sono in alluminio verniciato.

Lo stato di manutenzione dei locali è in generale di buon livello; il grado di finitura complessivamente è buono: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i muri perimetrali sono intonacati e rivestiti con piastrelle di ceramica fino ad h cm 220 sia al piano terra che al piano seminterrato. I locali al piano terra hanno altezza netta pari a cm 320, mentre in quelli al piano seminterrato l'altezza è di cm 305. Il locale igienico e l'antibagno sono piastrellati in ceramica. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia; l'impianto idrico è funzionante, l'adduzione idrica avviene tramite rete comunale, l'impianto fognario è allacciato alla rete fognaria comunale.

UNITA' N° 2

Non censita al N.C.E.U.

“Appartamento al piano primo n° 1”

Al momento del sopralluogo l'unità era occupata quale abitazione dal Sig. XXXXXXXXXX

L'ingresso all'appartamento avviene tramite una scala esterna ad una rampa in muratura accessibile dal marciapiede, che conduce al terrazzo dello stesso livello che funge da copertura del livello sottostante.

L'appartamento risulta così composto: una terrazza a livello di circa mq 68 su cui si apre l'accesso all'abitazione, una sala, una cucina/tinello, un ripostiglio e un andito di distribuzione su cui si affacciano gli altri ambienti, due camere da letto, una piccola lavanderia, un bagno, una camera, un balcone coperto.



Il tutto per una superficie calpestabile di circa mq 127,0.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 173.41 così calcolati:

- | | | | |
|----------------------------|----------|------------|------------|
| • Abitazione | mq 148,0 | pari a 1 | = mq 148,0 |
| • Terrazza lastrico solare | mq 68,0 | pari a 1/3 | = mq 22,66 |
| • Balcone | mq 8,25 | pari a 1/3 | = mq 2,75 |

La struttura portante è costituita da pilastri in C.A., i solai sono di tipo prefabbricato a elementi in laterocemento, i tramezzi in mattoni forati, la copertura è a falde inclinate con solaio prefabbricato e manto di copertura in tegole; la tipologia edilizia è del tipo economico anche se appare sana e ben costruita. Lo stato di manutenzione dell'appartamento è in generale di ottimo livello; il grado di finitura complessivamente è decisamente buono: i pavimenti sono in ceramica per tutti gli ambienti. Il servizio igienico è piastrellato e completo di tutti i sanitari.

Tutti i vani sono aerati ed illuminati direttamente da finestre con infisso in pvc e vetrocamera, mentre le persiane esterne sono in pvc, gli infissi interni sono in legno o in legno e vetro; la porta d'ingresso è di tipo blindato.

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici. L'impianto di riscaldamento è a caldaia autonoma a gasolio; l'impianto fognario è collegato alla rete comunale; l'approvvigionamento idrico avviene tramite rete comunale; l'impianto elettrico risulta a norma.

L'altezza netta degli ambienti è pari a cm 270.

UNITA' N° 3

Non censita al N.C.E.U.

"Appartamento al piano primo n° 2"



Al momento del sopralluogo l'unità era occupata quale abitazione dal Sig. [REDACTED]

L'ingresso all'appartamento avviene tramite una scala esterna accessibile dal piazzale privato antistante il marciapiede.

L'appartamento risulta così composto: una sala, una cucina/tinello, un andito di distribuzione, un bagno, due camere, una camera da letto con bagno e cabina armadio, una terrazza a livello di circa mq 55 circa posta sul retro, nella quale è stato ricavato un piccolo locale tecnico e un muro divisorio.

Il tutto per una superficie calpestabile di circa mq 128,0.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 165,33 così calcolati:

- Abitazione mq 147,0 pari a 1 = mq 147,0
- Terrazza lastrico solare mq 55,0 pari a 1/3 = mq 18,33

La struttura portante è costituita da pilastri in C.A., i solai sono di tipo prefabbricato a elementi in laterocemento, i tramezzi in mattoni forati, la copertura è a falde inclinate con solaio prefabbricato e manto di copertura in tegole; la tipologia edilizia è del tipo economico anche se appare sana e ben costruita. Lo stato di manutenzione dell'appartamento è in generale di ottimo livello; il grado di finitura complessivamente è decisamente buono: i pavimenti sono in parquet di rovere per la sala e la zona notte, il pavimento della cucina è in piastrelle di ceramica. I servizi igienici sono piastrellati e completi di tutti i sanitari.

Tutti i vani (esclusa la cabina armadio) sono aerati ed illuminati direttamente da finestre con infisso in pvc e vetrocamera, mentre le persiane esterne sono in legno, gli infissi interni sono in faggio sbiancato; la porta d'ingresso è di tipo blindato.

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici. L'impianto di riscaldamento è a caldaia autonoma a gasolio; l'impianto fognario è collegato alla rete comunale.



l'approvvigionamento idrico avviene tramite rete comunale; l'impianto elettrico risulta a norma.

L'altezza netta degli ambienti è pari a cm 270.



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 nell'atto di pignoramento non corrispondono con la documentazione e con lo stato dei luoghi.

Infatti:

- l'area di mq 1000 circa, indicata nell'atto di pignoramento al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 1, è stata nel frattempo edificata dando luogo ai seguenti immobili:
 1. N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1210 area urbana mq 103
 2. N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 cat. C/3 sup. cat. mq 522, che corrisponde ad una porzione del fabbricato effettivamente realizzato;
- Il fabbricato indicato nell'atto di pignoramento al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 2 è stato nel frattempo demolito, sul terreno risultante è stato successivamente realizzato l'ampliamento del fabbricato su menzionato (distinto con il mapp. 1209), non è ancora stato tuttavia inserito in Catasto.

I dati, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili, rappresentando quindi la storia catastale del compendio pignorato.



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 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.

Come descritto al punto precedente risulta accatastata una sola porzione di fabbricato destinato ad attività artigianale, sviluppato sul livello seminterrato e sul livello a piano terra; non risulta ancora accatastato l'ampliamento dei locali artigianali e le due unità abitative poste al piano 1°.

Non ritengo comunque che ciò sia di impedimento alla stima dell'intero insediamento. Procederò quindi con la valutazione del compendio pignorato.

QUESITO CINQUE - "Destinazione urbanistica/di piano"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo il vigente PUC del Comune di Ittiri, i fabbricati sottoposti a pignoramento ricadono in:

"Zona omogenea B1 di completamento".

Per tale zona valgono i seguenti parametri:

- IF (indice fondiario massimo) 3 mc/mq ;
- H ml 9.00
- IC (indice di copertura massima) 0.70 mq/mq

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;

Il fabbricato è stato realizzato in più fasi e in base a più Concessioni Edilizie.

Un primo corpo destinato a laboratorio artigianale e disposto su due livelli fu edificato tra il 1997 e il 1998, in seguito alla demolizione dei fabbricati preesistenti sul lotto distinto al N.C.E.U. al Fg. 36 mapp. 11 sub 1, in base ai seguenti atti:

- C.E. n° 79 del 11/09/1997 rilasciata dal Comune di Ittiri alla [REDACTED] per la “Costruzione di un laboratorio per la produzione e vendita di dolci sardi in Via IV Novembre”;
- C.E. di variante in corso d'opera n° 49 del 24/04/1998 rilasciata dal Comune di Ittiri alla [REDACTED] per la “Costruzione di un laboratorio per la produzione e vendita di dolci sardi in Via IV Novembre”;

Successivamente, nel corso del 2002, fu realizzato l'ampliamento del fabbricato destinato a laboratorio artigianale, in seguito alla demolizione dei fabbricati preesistenti sul lotto distinto al N.C.E.U. al Fg. 36 mapp. 11 sub 2, in base ai seguenti atti:

- C.E. n° 55 del 24/09/2002 rilasciata dal Comune di Ittiri alla [REDACTED] per "Ampliamento del laboratorio artigianale per la lavorazione di dolci sardi in Via IV Novembre", che comprendeva anche la realizzazione di una unità a destinazione abitativa al P. 1°.

Un ultimo intervento consistette nell'ampliamento del locale artigianale al piano seminterrato e al P. T. e nella realizzazione di una seconda unità abitativa al P. 1°, in base al seguente atto:

- C.E. n° 21 del 11/03/2004 (variante alla C.E. n° 55) rilasciata dal Comune di Ittiri alla [REDACTED] per la "Sopralzo e ampliamento del laboratorio per la lavorazione di dolci sardi in Via IV Novembre";

La costruzione è stata realizzata parzialmente in difformità alla Concessione Edilizia.

Dall'esame delle C.E. e degli elaborati progettuali depositati, rispetto allo stato dei luoghi verificato durante i sopralluoghi, si rileva la presenza di difformità, realizzate in corso d'opera, rispetto a:

- Modifiche interne: relativamente agli appartamenti ad uso abitativo, entrambi presentano variazioni planimetriche della distribuzione interna, soprattutto nella seconda unità (quella realizzata in base alla C.E. n° 21).
- Prospettiche: relative alla dimensione e forma dell'ingombro degli appartamenti; inerenti la diversa posizione e dimensione delle aperture, nonché la dimensione e posizione dei lastrici solari e delle scale in relazione agli appartamenti; alcune difformità, ma in misura inferiore, sono riscontrabili relativamente alle aperture del laboratorio artigianale ai vari livelli.

- Di incremento di volume: la seconda unità abitativa risulta avere una superficie coperta e di conseguenza un volume, maggiore rispetto a quanto indicato in progetto, avendo inglobato uno spazio destinato a terrazzo.

Tuttavia risulta un aumento complessivo della cubatura di misura minima, ed inoltre comunque sempre nei limiti della volumetria massima realizzabile secondo i parametri vigenti.

Dai rilievi effettuati e dai calcoli che ho potuto effettuare sui grafici, risulta una cubatura complessiva pari a 4.490 mc pari a una sup. cop. di mq 1.609,22 , così distribuiti:

- P.S1 sup. cop. Mq 615,72 per H cm $(340+100)*1/2 = mc 1.369,97$
- P.T. sup. cop. Mq 698,50 per H cm 320 = mc 2.235,20
- P.1° sup. cop. mq 295 per H cm 300 = mc 885

a fronte di una cubatura concessionata di 4.381,70 pari a una sup. cop. di mq 1.578,59, così distribuiti:

- P.S1 sup. cop. Mq 622,55 per H cm $(340+100)*1/2 = mc 1.385,17$
- P.T. sup. cop. Mq 707,93 per H cm 320 = mc 2.265,37
- P.1° sup. cop. mq 248,11 per H cm $290/300 = mc 731,16$

L'incremento di cubatura rilevato (frutto sostanzialmente delle modifiche apportate all'appartamento n° 2) porta la cubatura complessiva comunque entro il limite massimo realizzabile che è pari a mc 4.680, data la sup. complessiva del lotto di mq 1.560 per l'indice fondiario di 3 mc/mq.

Le opere realizzate in difformità sono a mio parere quindi sanabili, trattandosi di variazioni interne e di variazioni prospettiche.

Ritengo che anche la destinazione d'uso di una porzione del piano seminterrato, poco chiara negli elaborati di progetto, ma comunque computata ai fini delle volumetrie, possa essere regolarizzata e comunque consentita trattandosi di zona B.



Per tali opere, non è stata presentata ad oggi alcuna domanda di sanatoria, ma le violazioni potrebbero essere sottoposte ad "accertamento di conformità" in riferimento alla Legge 47/85 e alla legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 art. 16.

La L. 24 novembre 2003 n° 326 (condono-ter) e la Legge Regionale 26/02/2004 n° 4 in materia di abusivismo edilizio stabiliscono l'ambito di applicazione del condono edilizio.

In base a quanto previsto dalla L.R. n° 4 del 2004, trattandosi di opere abusive realizzate su zone e su immobile privi di vincoli, trattandosi di modifiche interne, di variazione di destinazione d'uso compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, di un aumento di cubatura inferiore al 25% della volumetria autorizzata, tutto ciò premesso, da una prima analisi ritengo che le opere realizzate in difformità possano essere sanabili.

Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie.

L'istanza di concessione in sanatoria dovrà essere presentata al Sindaco del Comune di Ittiri entro 120 giorni dalla data in cui viene rogato l'atto di trasferimento dell'immobile assoggettato alla procedura esecutiva. L'ufficio Tecnico provvederà a verificare la compatibilità della mutazione della destinazione d'uso con gli strumenti urbanistici vigenti, verificherà quindi il rispetto o meno delle volumetrie realizzate rispetto a quanto autorizzato. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

L'agibilità dell'immobile risulta essere stata richiesta e rilasciata relativamente alla porzione di fabbricato edificato in base alla C.E. n° 79/97 e successiva variante C.E. n° 49/98 con certificato di agibilità n° 18/1998 in data 06/10/98.

Per le altre unità non risulta essere stata presentata richiesta di agibilità.

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 previo 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;

Come precedentemente detto, risulta censita in Catasto solo una porzione del fabbricato destinato a laboratorio artigianale, mentre non risultano ancora inseriti in Catasto l'ampliamento del laboratorio e le due unità abitative.

Ritengo pertanto necessario procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, che comprenda la totalità dei lotti pignorati e di tutte le edificazioni soprastanti.

Lotto di vendita unico

1) Comune di Ittiri

Complesso edilizio Via IV Novembre n° 89 Piani S1 – T – 1° Parzialmente censito al:

N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1210 area urbana mq 103

N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 cat. C/3 - sup. cat. mq 522

N.C.E.U. ex Fg. 36 mapp. 11 sub 2

Il tutto per una superficie commerciale di mq 1744,16 così calcolati:

- Laboratorio artigianale P.T. mq 698,50 pari a 1 = mq 698,50
- Laboratorio artigianale P.S1 mq 479,50 pari a 1 = mq 479,50
- Locale P.S1 mq 136,22 pari a 1 = mq 136,22
- Abitazione 1 mq 173,41 pari a 1 = mq 173,41
- Abitazione 2 mq 165,33 pari a 1 = mq 165,33
- Piazzale, cortile, posti auto mq 912,00 pari a 1/10 = mq 91,20

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;

La [redacted] con sede a Ittiri debitrice pignorata, è proprietaria degli immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000.

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 (per particolari si rimando al punto 10) della sezione II delle “Disposizioni generali”; **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);

Gli immobili pignorati al momento del sopralluogo risultavano:

- Locale artigianale: sede [redacted] e legale rappresentante;
- Abitazione n° 1: residenza del Sig. [redacted]
- Abitazione n° 2: residenza del Sig. [redacted]

QUESITO DIECI — “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: **accetti** 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;

Ho riscontrato a carico delle particelle i seguenti vincoli:

- 1) vincolo di inedificabilità su porzione di area pari a mq 578,55 e vincolo di destinazione a posti auto su porzione di area pari a mq 210 relativamente all'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 1.
- 2) vincolo di inedificabilità su porzione di area pari a mq 301,50 e vincolo di destinazione a posti auto su porzione di area pari a mq 140 relativamente all'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 2.

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).



CRITERI DI STIMA

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio e consultando le banche dati elaborate dagli osservatori immobiliari. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la *comparazione* con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare si procede ad applicare eventuali deprezzamenti dovuti per esempio a: ubicazione, vetustà, impiantistica, etc.

Essendo una parte degli immobili da stimare destinati ad attività commerciali, depositi ed uffici, questi sono soggetti oltre che ai concetti economici ed estimativi di carattere generale, anche alle seguenti considerazioni:

- Sono beni a fecondità ripetuta e seguono un mercato strettamente locale;
- La stima deve tenere conto della loro utilità, disponibilità e rarità;
- Il complesso immobiliare ha una ottima consistenza complessiva;
- Lo stato di manutenzione e conservazione si presenta discreto;
- L'estetica complessiva può essere migliorata;
- Le suddivisioni interne sono ben concepite e la struttura portante consente eventuali innovazioni di carattere architettonico;

Pertanto, poiché lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile può essere venduto, nella determinazione del più probabile valore di mercato si dovrà tenere conto di tutti i fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutte le caratteristiche degli immobili.

Le indagini hanno portato alla conoscenza di un valore unitario di mercato per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima, tenendo conto della consistenza, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione, delle rifiniture, etc. Tali valori sono stati raffrontati e confermati da quelli contenuti nelle banche dati elaborate dagli osservatori immobiliari.





Si applicano al valore unitario espresso in €/mq i coefficienti di seguito descritti:

COEFF. DI QUOTA: Si assume un coeff. di livello di piano pari a 0,80 per il piano seminterrato, coeff. pari a 0,90 per il piano terra, coeff. pari a 1 per i livelli superiori;

COEFF. DI FORMA: Data la conformazione regolare dei vani si assume coeff. pari a 1 per le abitazioni;

COEFF. DI LUMINOSITA': si assume coeff. pari a 1 per tutti i vani che rispettano i valori minimi richiesti, coeff. pari a 0,80 per gli altri ambienti;

COEFF. DI TIPOLOGIA EDILIZIA: il coeff. fa riferimento alla categoria catastale : 1,05 per le abitazioni di tipo popolare A/3.

COEFF. DI SUPERFICIE: rispetto alla superficie dell'unità abitativa si applicano i seguenti coeff: 1,00 per unità immobiliari di superficie superiore a mq 70.

COEFF. DI CLASSE DEMOGRAFICA: per i comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti si applica il coeff pari a 0,80.

COEFF. DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE: in relazione allo stato di conservazione si assume il coeff. pari a 1,00 considerando "normale" lo stato dell'immobile, analizzati pareti e soffitti, pavimenti, infissi e impianti, nonché le parti comuni come accessi e scale, facciate e coperture.

ALTRI COEFFICIENTI: Una considerazione particolare ai fini dell'applicazione di un coefficiente riduttivo deve essere operata sul locale al P.S1 e sull'appartamento n° 2 al P.1°.

Infatti in entrambi i casi sono stati compiuti degli interventi abusivi:

- Nel caso del locale a P.S1, trattandosi di una unità di destinazione dubbia (deposito o terrapieno) vi è una trasformazione non autorizzata della destinazione d'uso;



- Nel caso dell'appartamento n° 2 al P. 1°, vi è un abuso relativo a difformità prospettiche e di incremento di volume.

Ritengo necessario applicare in entrambi i casi un coeff. riduttivo pari a 0,9, tenuto conto che sarà necessario procedere all'istanza di concessione in sanatoria, che dovrà comunque essere valutata dall'ufficio competente, che nel caso di sanabilità dovranno essere corrisposti i relativi oneri.

Si definiscono di seguito i valori base unitari:

- ◆ Immobili destinati ad attività artigianale €/mq 800,00
- ◆ Immobili destinati a residenza €/mq 1.000,00
- ◆ Aree pertinenziali esterne destinate a piazzale, posto auto, cortile, pavimentate €/mq 35,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

In definitiva si ottiene la seguente valutazione delle unità immobiliari:

1) Comune di Ittiri

Complesso edilizio Via IV Novembre n° 89 Piani S1 - T - 1°

Parzialmente censito al:

N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1210 area urbana mq 103

N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 cat. C/3 sup. cat. mq 522

N.C.E.U. ex Fg. 36 mapp. 11 sub 2

- Laboratorio artigianale P.T. : $\text{mq } 698,50 \times \text{€/mq } 800,00 \times 0,9 \times 0,8 = \text{€ } 402.336,00$

- Laboratorio artigianale P.S1: $\text{mq } 479,50 \times \text{€/mq } 800,00 \times 0,9 \times 0,8 \times 0,8 = \text{€ } 220.953,60$



- Locale P.S1: mq 136,22 x €/mq 800,00 x 0,9 x 0,8 x 0,8 x 0,9 = € 56.493,15
- Abitazione P. 1° n°1: mq 173,41 x € 1.000,00 x 1,05 x 0,8 = € 145.664,40
- Abitazione P. 1° n° 2: mq 165,33 x € 1.000,00 x 1,05 x 0,8 x 0,9 = € 124.989,24
- Piazzale, cortile, posti auto: mq 912,00 x € 35,00 = € 31.920

TOTALE VALORE DEI BENI = € 982.356,39

La presente relazione viene presentata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sassari sia in formato cartaceo che informatico.

Il supporto informatizzato è un CD/RW contenente la relazione di perizia in "Word per Microsoft Windows".

Una copia della presente relazione è stata inviata come prescritto, a cura della scrivente, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore e ai difensori dei creditori.





PIANO DI VENDITA ALL'INCANTO

Lotto di vendita unico

Quota 1000/1000 di Complesso edilizio Via IV Novembre n° 89 – Ittiri - Piani S1 – T – 1° Parzialmente censito al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1210 area urbana mq 103, Fg. 36 mapp. 1209 cat. C/3 sup. cat. mq 522, ex Fg. 36 mapp. 11 sub 2, destinato alla lavorazione e di dolci sardi e a residenza, costituito di :

- 1) *Locale lavorazione e vendita dolci*, superficie commerciale mq 1178,0, posto in comune di Ittiri in Via IV Novembre n° 89 - P. S1 - T.;
- 2) *Locale abusivamente adibito ad abitazione* superficie commerciale mq 136,22, posto in comune di Ittiri in Via IV Novembre n° 89 - P. S1;
- 3) *Appartamento ad uso abitativo n° 1*, superficie commerciale mq 173,41, posto in comune di Ittiri Via IV Novembre n° 89 - P. 1°, composto di sala, cucina, tre camere, bagno, lavanderia, balcone, terrazza a livello, non censito in Catasto;
- 4) *Appartamento ad uso abitativo n° 2*, con abuso edilizio relativo a incremento di volume, superficie commerciale mq 165,33, posto in comune di Ittiri Via IV Novembre n° 89 - P. 1°, composto di sala, cucina, tre camere, doppi servizi, terrazza a livello, non censito in Catasto;
- 5) *Piazzale, cortile, posti auto* superficie commerciale mq 912,00, , posto in comune di Ittiri in Via IV Novembre n° 89 - P. S1 - T.

PREZZO BASE € 982.356,39

(dicono Euro novecentottantadue milatrecentocinquantesi/39)



**VERBALE DI DEPOSITO:**

Addi del mese di 2009 è personalmente comparso dinnanzi al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Sassari l'Arch. Maria Cristina Marongiu, quale come in effetti è dice voler depositare la sopra estesa relazione di perizia e documentazione richiesta, che conferma in ogni sua parte letto, approvato e sottoscritto.

Il Cancelliere**Il Consulente D'Ufficio****Sassari li****2009**

**Allegati :**

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
- 2) Trasmissione copia alle parti
- 3) Verbale di sopralluogo
- 4) Visure catastali per attualità
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Planimetrie stato attuale
- 7) Copia delle Concessioni Edilizie
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Fascicolo d'ufficio acquisito in udienza

