

ud 20/1/04



**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 217/2002**

**PROMOSSA DA B.N.L. Rappresentato da : Avv. F. PES, SASSARI,**

**CONTRO**

Contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Residente in [redacted]

e.T. 10/04

Nell'udienza del 07/10/2003 il G. E. dr Grotteria, ha affidato al sottoscritto l'incarico di stimare, entro il termine di novanta giorni, gli immobili oggetto dell'esecuzione rispondendo ai seguenti quesiti :

1. descriva gli immobili pignorati, indicando, con riferimento a ciascun immobile, i dati catastali l'ubicazione, e le coerenze e il valore attuale;
2. indichi, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile è libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e, nel caso che tale titolo sia un contratto di affitto o di locazione quale sia la scadenza di tale contratto;
3. Dica se i dati risultanti dai documenti già prodotti corrispondono a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza di tali dati l'eventuali differenze e le loro cause;
4. predisponga un piano per la vendita all'incanto, di uno o più lotti, degli immobili pignorati, trascrivendo su tale piano tutti i dati che successivamente dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita;
5. predisponga ogni documento e quant'altro necessario, anche ai fini fiscali, per i trasferimenti.
6. indichi se gli immobili pignorati risultino o meno conformi alle disposizioni edilizie ovvero se debbano ritenersi anche in parte abusivi, in tal caso indicandone gli eventuali limiti ed i motivi;



**RELAZIONE:** Rispondendo ai quesiti nel medesimo ordine nel quale sono stati posti durante l'udienza:

**Risposta al quesito 1° : 1.a Descrizione e ubicazione degli immobili pignorati:**

Dall'Atto di pignoramento e dalla consultazione della documentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari sono stati identificati nel territorio dell'agro di Sassari gli immobili pignorati: di nove terreni e di un fabbricato. I terreni sono posti nell'agro del Comune di Sassari, in regione "Monte Oro". Questi terreni sono i residui delle compra-vendite di lotti di terreno, che sin dal 1972 furono effettuate dai signori [REDACTED]

[REDACTED] I due, in un primo tempo acquistarono dei lotti di terreno e in seguito pensarono di effettuare una lottizzazione. Fu presentato un regolare progetto proponendola all'amministrazione comunale di Sassari. Questa richiesta fu respinta perché in contrasto con le norme del piano regolatore allora vigente (Piano Clemente) che non ammetteva lottizzazioni in agro. Dall'esame della situazione attuale della zona, dalle documentazioni catastali e dalle carte comunali [REDACTED] (frutto della restituzione meccanica delle foto-aero-grammetriche) e qui allegate risulta evidente che questa fu comunque realizzata attorno ad un asse stradale, il quale attraversa il nuovo costruito con andamento quasi a ferro di cavallo, trasformando la vecchia strada vicinale Monte Oro, lungo la quale sono situati i lotti venduti. Questa strada vicinale inizia sulla statale Sassari-Fertilia, dopo aver penetrato all'interno del territorio, con ampia curva sbocca sulla stessa strada sfruttando alcune centinaia di metri della strada vicinale Scarducciu nella quale si immette. Le norme restrittive allora esistenti venivano aggirate dai promotori compravendendo occasionalmente dei lotti con singoli frazionamenti eseguiti ad hoc. Alla compra -vendita, di volta in volta, gli acquirenti cedevano dalla superficie dei lotti quelle fronte strada necessarie alla trasformazione della viabilità esistente con arretramento dei confini fronte strada stimabile di media in sei metri, trasformando una

carrareccia in una strada di standard urbano: 12 m tra recinzioni frontiste . Per i lotti che risultavano di superficie non sufficiente per costruire case che superavano in volumetria quella ammessa dalle norme si è provveduto a vincolare ,a loro favore, superfici e volumetrie provenienti da altre particelle. In tal modo sono rimasti questi lotti ora pignorati. Tra gli immobili oggetto di perizia è stato pignorato un fabbricato che insiste su un unico mappale e comprende un appartamento al piano terra con sottostante sottopiano apparentemente usato anch'esso ad uso abitativo e a completamento del sovrastante. Il Terreno sul quale insiste il fabbricato ha un'ubicazione privilegiata trovandosi in posizione limitrofa alla Z.I.R. Predda Niedda, dirimpettaia del centro urbano e del Centro Storico cittadino di Sassari il quale risulta relativamente vicino e non lontana dal principale nucleo della Borgata della Landriga sulla strada vecchia che da Sassari conduce ad Alghero-Fertilia (cfr planimetrie) e per l'Argentiera. Gode di una relativa tranquillità rispetto al caotico traffico sopportato da quel canale di traffico alimentato dal movimento di mezzi lungo le strade nuova e vecchia per Alghero e Bancali. La zona è servita da servizio di autobus di linea e tranviari da e per la Landriga, esiste facilità di posteggio, di utilizzo di supermercati nella vicina zona commerciale, artigianale e industriale circostante, e di servizio acquedotto/ elettricità/fogne, scuola e infine per i telefoni è da notare che quasi tutti gli operatori telefonici hanno i loro ripetitori nei terreni confinanti il fabbricato.

**1.b Dati catastali degli immobili pignorati:** Nel N.C.T.: Ai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietari ciascuno per un mezzo, risultano censiti nel comune di Sassari sezione agro in regione Monte Oro i seguenti beni : al foglio 81 con: particelle 17, 21, 20, 26, 371, 374, 423, 425, per un totale di ha 3,93,81 circa .Alle precedenti particelle e sempre in regione Monte Oro, si deve aggiungere un altro

particelle 17, 21, 20, 26, 371, 374, 423, 425, per un totale di ha 3,93,81 circa .Alle precedenti particelle e sempre in regione Monte Oro, si deve aggiungere un altro immobile di cui il signor ██████████ però ne gode dell'intera proprietà che risulta distinto al NCT al foglio 81, mappale 373 dell'estensione di ha 1,69,25 circa con sopra insistente una villa di vani 14. Per questo fabbricato è stata presentata una denuncia di cambiamento il 4 ottobre 1983 al n. 0001211 e a seguito di ciò, con una corte esclusiva, il fabbricato è stato trasferito al N.C.E.U. nel foglio 81 col mappale 769 . (cfr estratti e planimetrie catastali).

Dati catastali degli immobili pignorati in Comune di Sassari agro nel N.C.T. al foglio 81 :

- mappale 17 uliveto 3 sup. 00,01,25 R.D. 0,26 € R.A. 0,26 €
- mappale 20 uliveto 3 sup. 00,08,19 R.D. 1,69 € R.A. 1,69 €
- mappale 21 fabbricato rurale sup. 00,00,42 R.D. 0,00 € R.A. 0,00 €
- mappale 26 seminativo sup. 00, 26,62 R.D. 2,75 € R.A. 2,75 €
- mappale 371 seminativo 5 sup. 00,29,00 R.D. 3,00 € R.A. 3,00 €
- mappale 374 uliveto 3 sup. 02,84,08 R.D. 58,69 € R.A.58,69 €
- mappale 423 uliveto 3 sup. 00,01,25 R.D. 0,26 € R.A. 0,26 €
- mappale 425 uliveto 3 sup. 00,06,27 R.D. 1,30 € R.A. 1,30 €
- mappale 373 uliveto 3 sup. 01,63,63 R.D. 33,80 € R.A. 33,80 € , per l'intero proprietà del signor ██████████ per 1000/1000 con entrostante un fabbricato trasferito al N.C.E.U. col mappale 769 con corte esclusiva di 562 mq

**1.c Caratteristiche della zona in cui è sito il fabbricato, descrizione del terreno, coerenze :**

Il terreno è posto in una situazione di leggero declivio. Ancora rimangono tracce della vegetazione originale, mentre nel terreno intorno al fabbricato esistono alcuni alberi da frutto e da ornamento. In ogni modo i confini della proprietà sono ben definiti anche se verso valle non è completamente recintata.

**1.d Valore attuale e Caratteristiche dei beni :** 1.1.a Il valori sono stati ricercati e determinati, per categoria di beni, dopo averne misurato la consistenza, individuato e analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche atte e necessarie a determinarlo e dopo aver analizzato il mercato immobiliare della locale zona industriale per beni



simili. Per la stima del valore dell'Immobile sono stati utilizzati i criteri seguenti : si è scelto di applicare il metodo sintetico - comparativo ordinato sul costo al metro quadrato e confrontato con i prezzi di immobili simili compra - venduti in zona e di cui il consulente ha avuto conoscenza. Esso appare il più appropriato se si procede alla valutazione evitando quelle comparative in eccesso o in ribasso, e si arriva a mediare i valori con le normali contrattazioni del luogo. E' da escludersi l'utilizzo di qualsiasi altro metodo empirico e/o di valutazione per commercializzazione in considerazione della variabilità del mercato locale.

**1.1.b Ricerca del prezzo medio a mq dei terreni [a.]) e [b.]) :** Ricerca del Valore del suolo nudo: a1) Delle qualità catastali non si è potuto tenere conto nella valutazione che parzialmente perché i proprietari non svolgono nessuna attività agricola, non esiste azienda agraria, pur essendo Monte Oro in area del Consorzio olivicolo, la qualità del sovrasuolo non risulta più neppure dominante o nel caso del terreno occupato da strada è zero. Infatti nella stima si deve procedere secondo la destinazione d'uso del PRG, perché essendo questa zona dell'agro quasi interamente compravenduta. Rimangono sul mercato pochissime aree, le quali raramente conservano le qualità e l'estensione per lo sfruttamento agricolo. I restanti urbanizzati e non sono da ritenersi con destinazione residenziale a tutti gli effetti che comportino o no dei costi per la loro urbanizzazione e/o costo per dotarli dei servizi mancanti. Il valore medio per i terreni componenti i vari è stato determinato dopo aver confrontato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di perizia con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni privati compravenduti in zona e confrontati tra di loro e dopo aver individuato e analizzato i valori espressi dal mercato. Il prezzo medio di un mq di terreno nella zona per i beni medi corrisponde a : a.) per terreni con volumetria 22,00 €/mq conto tenuto dei costi aggiuntivi di urbanizzazione. b.) per terreni svuotati di volumetria il prezzo è valutabile massimo ad un ad un terzo 7,33 €/mq per lotti oltre l'ettaro mentre per le

piccole superfici è valutabile massimo a 5,00 €/mq per quelli su i quali passa una strada il loro valore commerciale è quasi nullo.

**1.1.c Ricerca del prezzo medio a mq delle costruzioni (c.)** Il valore è stato determinato tenendo conto anche delle sistemazioni esterne offerte quali la piscina, il campo da tennis, arredo e sistemazioni esterne. Il prezzo medio di un mq di costruzione nella zona per i beni medi corrisponde a :

c. Piano terra : 1750,00 €/mq conto tenuto dei costi aggiuntivi di urbanizzazione;

c.1) Seminterrato : 1312,50 €/mq c.2) Balconi - verande : 1050,00 €/mq

**1.1.d Valore dei terreni e valore del terreno b.) con fabbricato entrostante c.)**

Mappali 17, 425 il primo fa parte della strada vicinale bitumata realizzata al centro della lottizzazione, il secondo trattasi di un lotto bitumato sul quale è stata realizzata una traversa della strada principale che porta a case di vari proprietari. Valore zero .

Mappale 21, trattasi di un rudere di fabbricato rurale all'interno del mappale 374, di cui si possono vedere ancora parti dei muri perimetrali con le fondazioni ma senza tetto quindi senza possibilità di utilizzo neanche per una restaurazione o recupero della volumetria. Valore commerciale zero. Mappale 423 di 12mq sul lotto insiste un traliccio ENEL . Valore commerciale zero.

I Lotti valutati qui appresso fanno parte della categoria dei terreni che sono stati svuotati della potenzialità volumetrica a favore di altre costruzioni .

Mappale 20 819 mq x 5,00 €/mq = 4.095,00 €

Mappale 26 2.662 mq x 5,00 €/mq = 13.310,00 €

Mappale 371 2.900 mq x 5,00 €/mq = 14.500,00 €

Mappale 374 28.408 mq x 7,33 €/mq = 208.230,00 € = Totale lotti 240.135,00 Euro

1°-) Valore totale del mezzo della proprietà F. Dragone 120.067,00 €

**Valore del terreno con entrostante Fabbricato: pale**

Terreno (Map 373) 16.363 mq , con villa (map 769) superficie coperta 234,40 piano terra, volume fuori terra 720 mc, seminterrato 234,40 mq, balconi veranda 80 mq ; per l'intero proprietà del signor [REDACTED]

a. Villa 1.piano terra = 234,40 mq x 1.750 €/mq = 410.200,00 €

2.Balconi verande = 80 mq x (1.750 x 0,60) €/mq = 84.000,00 €

3.Seminterrato = 234,40 mq x (1.750 x 0,75€/mq) = 307.650,00 € sub- totale 801.850€

4.Valore da dedurre per vetustà (1+2+3) = 801.850 € x 0,05 ..... = - 40.092,00€

a. Valore appartamento + piscina + campo tennis ..... 1° Totale... = 761.758,00 €

b. Valore del terreno necessario oggi per edificare uguale superficie coperta e volume:

Terreno che comprende le superfici di fabbricato corte esclusiva , piscina, e campo da tennis :

720mc : 0.03 mq/mc = 24.000 mq . Sottraendo a 24.000 mq - 16.363 mq = 7.637 mq si

ha l'ipotetica superficie da vincolare e acquistabile altrove da aggiungere al valore precedente :

(16.363 x 22,00 €/mq = 359.986 €) + (7.637 mq x 11 €/mq = 84.007 €) = 443.993,00 €

2°-) Valore arrotondato dell'intera proprietà casa,terreno ,campo tennis e piscina 1.205.751 €

Valore totale dei beni oggetto di pignoramento di proprietà [REDACTED]

1°-) Valore totale del mezzo di proprietà del sig. [REDACTED] .....120.067 €

2°-) Valore arrotondato dell'intera proprietà casa,terreno ,campo tennis e piscina. 1.205.751 €

Totale ..... 1.326.502 €

**1.d Accertamento del Valore dei Beni:** Il giorno 22,10,2003 alle ore 15,00 ,previo normale

preavviso con lettera raccomandata al signor [REDACTED] e in sua assenza in quanto non

disponibile, alla presenza della sua ex moglie, signora [REDACTED] nata a [REDACTED]

il [REDACTED] e di un suo delegato, nella persona del figlio geometra Marco Dragone , il

C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali. , coadiuvato da un collega del proprio studio e da

un altro aiutante, si è proceduto alla misurazione alla rilevazione della consistenza degli

immobili caduti nell'odierna esecuzione, per poter così individuarne le caratteristiche e

procedere alla valutazione.

1.d.1 - Dichiarazione della signora [redacted]: La signora [redacted] ha dichiarato che a seguito della causa di separazione matrimoniale tra lei e il marito [redacted] il giudice ha assegnato la proprietà della casa a lei e ai figli [redacted] e che quindi è lei la proprietaria e non l'ex-marito. Di tale situazione patrimoniale non c'è traccia in Catasto mentre presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari risulta la nota 1994/1493 del 11.02.1999 Verbale di separazione consensuale con assegnazione della villa delle aree scoperte annesse e così pure del terreno circostante, atto giudiziario Tribunale di Sassari del 22,10,1997 a Favore della signora [redacted] e figli.

1.d.2 - Fabbricato: La pianta riproduce la forma di un fabbricato rettangolare attraversato sul lato destro ortogonalmente da un rettangolo più corto. La sua superficie coperta è uguale a circa 235 mq (cfr planimetrie catastali). Il fabbricato comprende: 1° un piano terra rialzato di 235 mq più circa 80 mq di balconi - verande; 2° un piano seminterrato 235 mq. Col lato lungo il fabbricato si affaccia sulla pubblica via e l'accesso al fabbricato avviene attraverso un cancello metallico inserito nel muretto della recinzione che costeggia la strada vicinale. È stato edificato a circa 20 m dal filo del confine dell'attuale viottolo, ha una vasta corte esclusiva che raggiunge i 562 mq. Sul resto del terreno esistono altre opere al servizio dell'abitazione: un campo da tennis e una piscina. Organizzazione dell'abitazione: Al piano terra esistono quattro camere da letto, corridoio, tre bagni, cucina, pranzo, salone con vano scala per l'accesso diretto interno al piano seminterrato dove si sviluppano i vani del "sistema" tavernetta che presenta 5 vani abitabili, due bagni, una cucina / caminetto / salone e due vani disimpegno. L'appartamento attualmente è in ottime condizioni di manutenzione, se rapportata all'usura dovuta all'uso e al tempo. Presenta un buon aspetto di solidità.



**Risposta al quesito 2° : Stato dell'immobile (libero o occupato)** Attualmente, il fabbricato come già detto costituisce l'abitazione della ex-moglie e della famiglia della figlia del proprietario intestatario [REDACTED]

**Risposta al quesito 3° Corrispondenza dei documenti già prodotti** documenti già prodotti corrispondono a quelli effettivi, è stata ritrovata la scheda del fabbricato, dopo lunga ricerca manuale per gli uffici e i banconi del Catasto: non era stata ancora introdotta nel sistema informatizzato dell'Agenzia del Territorio -Ufficio dell'Entrate. Si è provveduto a verificare presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari gli identificativi catastali degli immobili oggetto di indagine e ne risulta accertata la corrispondenza con la documentazione agli atti. Successivamente è stata controllata la situazione alla Conservatoria de RR.II.DI e non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni oltre a quelle già agli atti. (cfr allegati:Visura per partita.)

**Risposta al quesito 4: Piano per la vendita all'incanto :** I beni potranno essere venduti in più lotti in considerazione dei parametri del regolamento e delle norme di PRG e della strada vicinale che lambisce la proprietà e della loro situazione attuale. Quindi saranno posti in vendita cinque lotti vendibili e tre con insicura probabilità di vendita così formati: 1° lotto: Villa di 235 mq circa di coperto con terreno di mq 16.363 in totale compresi i fabbricati in agro di Sassari Regione Monte Oro. Fabbricato composto da p.t. e seminterrato, da 14 vani , piscina, campo da tennis. Distinti nel NCEU al foglio 81 mappale 769, zona cen. 2,categoria A/7,classe 2, vani 14 rendita 2.747,55 €; N.C.T. al foglio 81mappale 373, uliveto/3, classe 3, ha 1.63.63, RD 33,8 € RA 33,8 €  
2° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto nel N.C.T. al fog. 81 mappale 374,uliveto/3, clas. 3, ha 2.84.08, RD 58,69 € ,RA 58,69 €  
Compreso un rudere di fabbricato rurale distinto al foglio 81 con il mappale 21.

3° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto nel N.C.T. al fog. 81 mappale 20, uliveto/3, clas. 3, ha 00.08.19, RD 1,69 € ,RA 1,69 €.

4° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto nel N.C.T. al fog. 81 map. 26, seminativo, clas5, ha 00.26.62, RD 2,75 € ,RA 2,75 €.

5° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto nel N.C.T. al fog. 81 map. 371, seminativo, clas5, ha 00.29.00, RD 3 € ,RA 3 €.

Inoltre se si ritenesse si possono formare i seguenti lotti: 6° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto nel N.C.T. al fog. 81 map. 17, uliveto, clas3, ha 00.05.40, RD 1,12 € ,RA 1,12 €. Sul quale insiste per intero una strada.

7° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto nel N.C.T. al fog. 81 map. 371, uliveto, clas3, ha 00.06.27, RD 1,3 € ,RA 1,3 €.

Sul quale insiste per intero una strada. 8° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto nel N.C.T. al fog. 81 map. 423, uliveto, clas3, ha 00.01.25, RD 0,26 € ,RA 0,26 €. Sul quale insiste per intero un traliccio dell'ENEL.

**Risposta al quesito 5: Documento necessari ai fini fiscali e per i trasferimenti**: Sono stati predisposti i documenti per la domanda di voltura e la dichiarazione ai fini dell'imposta

**Risposta al quesito 6° : Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni**: La costruzione del fabbricato risulta conforme alle norme edilizie alle previsioni di PRG sia per volume edificato che per superficie coperta. Non è stato possibile concretizzare la ricerca della licenza edilizia infatti per reperire la pratica manca l'anno esatto di presentazione della domanda per poter procedere alla verifica manuale dei "cartellini" e in questo periodo gli uffici tecnici comunali sono stati trasferiti in nuovi locali, essendo la pratica molto vecchia, la ricerca non può essere fatta con l'archivio comunale informatizzato ma manualmente. Nello stesso modo non è stato possibile trovare documentazione alcuna che certificasse il diniego della concessione della lottizzazione. La volumetria prevista nella

particella 373 del foglio, secondo quanto è stato dichiarato dalla proprietà al C.T.U., fu a suo tempo in parte utilizzata e in parte fu vincolata sia per la villa che per altre costruzioni edificate nelle vicinanze. Non rilasciando il comune di Sassari certificazioni per mappali sul quale insistono fabbricati non resta al C.T.U. che fare un estratto delle norme di piano regolatore del comune di Sassari. Dalle norme di piano si evince che per la maglia 235 esiste un volume edificabile totale spalmabile sull'intera maglia di 151.000 mc e comprende aree con caratterizzazioni di tipo: zone agricole (E) con indici e parametri : Indice fondiario (H) 0,03 mc/mq, Altezza (H) massima 6,50 m con tipi di intervento : Manutenzione ordinaria (I<sub>1</sub>) e straordinaria (I<sub>2</sub>), restauro e risanamento (I<sub>3</sub>), restaurazione edilizia (I<sub>4</sub>), ricostruzione edilizia (I<sub>5</sub>), sopraelevazione (I<sub>6</sub>), ampliamento (I<sub>7</sub>), nuova costruzione (I<sub>8</sub>), demolizione totale o parziale (I<sub>9</sub>), con prescrizione particolari del rispetto dei manufatti esistenti (M1), rispetto delle caratteristiche esistenti (M2), rispetto dei manufatti esistenti (M3), rispetto delle caratteristiche preesistenti (M4), e inoltre comprende aree con caratterizzazioni di tipo: zone agricole di rispetto (Eh) con indici e parametri Indice fondiario (If) 0,01 mc/mq, Altezza (H) massima 6,50 m e per le quali sono ammessi i seguenti interventi (I<sub>1</sub>), (I<sub>2</sub>), (I<sub>3</sub>), (I<sub>4</sub>), (I<sub>5</sub>), (I<sub>6</sub>), (I<sub>7</sub>), (I<sub>8</sub>), (I<sub>9</sub>), con l'osservanza di (M1), (M2), (M3), e con la predisposizione di documentazione fotografica (P1), prospetto rilievo dell'immobile (P3), o prospetto rilievo degli edifici (P4).

Il C.P.U. geom. Giovanni Maria Cannas

#### VERBALE

L'anno 2004, addì 17, del mese di gennaio, nanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari di Sassari, è personalmente comparso il geom. Giovanni Maria Cannas, il quale dichiara di voler depositare come in effetti col presente atto fa, la su estesa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte. Del che è verbale. Letto, confermato e sotto scritto.

Il Cancelliere  
Cannas

11

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

**SUPPLEMENTO DI PERIZIA: ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 217/2002**

**PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

**Rappresentato da : Avv. F. PES, SASSARI,**

**Contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]**

**Residente in [redacted]**

.....

Nell'udienza del 07/10/2003 il G. E. dr Grotteria, ha affidato al sottoscritto l'incarico di stimare, entro il termine di novanta giorni, gli immobili oggetto dell'esecuzione rispondendo ai quesiti assegnati. A parziale integrazione e rettifica delle risposte date nella relazione di consulenza precedentemente depositata agli atti si precisa quanto segue: le pagine 4 (quattro), 6 (sei), 9 (nove) e 10 (dieci) vanno lette, intese e sostituite con quelle riscritte qui d'appresso.

**La pagina quattro sostitutiva è la seguente :** "particelle 17, 21, 20, 26, 371, 374, 423, 425, per un totale di ha 3,93,81 circa. Alle precedenti particelle e sempre in regione Monte Oro, si deve aggiungere un altro immobile di cui il signor [redacted] però ne gode dell'intera proprietà che risulta distinto al NCT al foglio 81, mappale 373 dell'estensione di ha 1,69,25 circa con sopra insistente una villa di vani 14. Per questo fabbricato è stata presentata una denuncia di cambiamento il 4 ottobre 1983 al n. 0001211 e a seguito di ciò, con una corte esclusiva, il fabbricato è stato trasferito al N.C.E.U. nel foglio 81 col mappale 769. (cfr estratti e planimetrie catastali).

Dati catastali degli immobili pignorati in Comune di Sassari agro nel N.C.T. al foglio 81 :
- mappale 17 uliveto 3 , sup. 00,05,40 R.D. 1,12 € R.A. 1,12 €
- mappale 20 uliveto 3 , sup. 00,08,19 R.D. 1,69 € R.A. 1,69 €
- mappale 21 fabbricato rurale sup. 00,00,42 R.D. 0,00 € R.A. 0,00 €
- mappale 26 seminativo 5, sup. 00,26,62 R.D. 2,75 € R.A. 2,75 €
- mappale 371 seminativo 5, sup. 00,29,00 R.D. 3,00 € R.A. 3,00 €
- mappale 374 uliveto 3 , sup. 02,84,08 R.D. 58,69 € R.A. 58,69 €
- mappale 423 uliveto 3 , sup. 00,01,25 R.D. 0,26 € R.A. 0,26 €
- mappale 425 uliveto 3 , sup. 00,06,27 R.D. 1,30 € R.A. 1,30 €
- mappale 373 uliveto 3 , sup. 01,63,63 R.D. 33,80 € R.A. 33,80 €, per l'intero proprietà del signor [redacted] per 1000/1000 con entrostante un fabbricato trasferito al N.C.E.U. col mappale 769 di vani 14 con corte esclusiva di 562 mq

**1.c Caratteristiche della zona in cui è sito il fabbricato, descrizione del terreno, coerenze :** Il terreno è posto in una situazione di leggero declivio. Ancora rimangono tracce della vegetazione originale, mentre nel terreno intorno al fabbricato esistono alcuni alberi da frutto e da ornamento. In ogni modo i confini della proprietà sono ben definiti anche se verso valle non è completamente recintata.

**1.d Valore attuale e Caratteristiche dei beni :** 1.1.a Il valori sono stati ricercati e determinati, per categoria di beni, dopo averne misurato la consistenza, individuato e analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche atte e necessarie a determinarlo e dopo aver analizzato il mercato immobiliare della locale zona industriale per beni “

**La pagina 6 (sei) sostitutiva è la seguente :**

“piccole superfici è valutabile massimo a 5,00 €/mq, per quelli su i quali passa una strada il loro valore commerciale è quasi nullo.

**1.1.c Ricerca del prezzo medio a mq delle costruzioni [c.]** Il valore è stato determinato tenendo conto anche delle sistemazioni esterne offerte quali la piscina, il campo da tennis, arredo e sistemazioni esterne. Il prezzo medio di un mq di costruzioni nella zona per i beni medi corrisponde a:

**c. Piano terra : 1750,00 €/mq** conto tenuto dei costi aggiuntivi di urbanizzazione:

**c.1) Seminterrato : 1312,50 €/mq c.2) Balconi – verande : 1050,00 €/mq**

**1.1.d Valore dei terreni a.) e valore del terreno b.) con fabbricato entrostante c.)**

I Lotti a,b,c,d sono stati svuotati della potenzialità volumetrica a favore di altre costruzioni :

**a. Mappale 20 819 mq x 5,00 €/mq = Valore commerciale 4.095,00 €** qui

**b. Mappale 26 2.662 mq x 5,00 €/mq = Valore commerciale 13.310,00 €**

**c. Mappale 371 2.900 mq x 5,00 €/mq = Valore commerciale 14.500,00 €**

**d. Mappale 374 con l'entrostante mapp. 21 che corrisponde ad un rudere di fabbricato rurale cui si possono vedere ancora parti dei muri perimetrali con le fondazioni ma senza**

tetto quindi senza possibilità di utilizzo neanche per una restaurazione o recupero della volumetria con valore quasi nullo ma conglobato nel mappale 374.: 28.408 mq x 7,33 €/mq = Valore commerciale 208.230,00 €. Sommano i lotti a + b + c + d = 240.135,00 Euro

Mappale 17, è un tratto di un tratto di strada vicinale bitumata realizzata al centro della lottizzazione. Valore commerciale zero.

Mappale 425 trattasi di lotto bitumato sul quale è stata realizzata una traversa della strada principale che porta a case di vari proprietari. Valore commerciale zero.

Mappale 21, trattasi di un fabbricato rurale all'interno del mappale 374, Mappale 423 di 12mq sul lotto insiste un traliccio ENEL. Valore commerciale zero.

1°-) Valore totale dei terreni vendibili del mezzo di proprietà [REDACTED] 120.067,00 €

**La pagina 9 (nove) sostitutiva è la seguente :**

**"Risposta al quesito 2° : Stato dell'immobile (libero o occupato)**Attualmente,il fabbricato come già detto costituisce l'abitazione della ex-moglie e della famiglia della figlia del proprietario intestatario ufficiale [REDACTED]

**Risposta al quesito 3° Corrispondenza dei documenti già prodotti** I documenti già prodotti corrispondono a quelli effettivi, è stata ritrovata la scheda del fabbricato, dopo lunga ricerca manuale per gli uffici e i banconi del Catasto: non era stata ancora introdotta nel sistema informatizzato dell'Agenzia del Territorio -Ufficio dell'Entrate. Si è provveduto a verificare presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari gli identificativi catastali degli immobili oggetto di indagine e ne risulta accertata la corrispondenza con la documentazione agli atti. Successivamente è stata controllata la situazione alla Conservatoria de RR.II.DI e non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni oltre a quelle già agli atti. (cfr allegati:Visura per partita).

**Risposta al quesito 4: Piano per la vendita all'incanto :** I beni potranno essere venduti in più lotti in considerazione dei parametri del regolamento e delle norme di PRG e della strada vicinale che lambisce la proprietà e della loro situazione attuale. Quindi saranno

posti in vendita cinque lotti vendibili e tre con insicura probabilità di vendita così formati: 1° lotto: Villa di 235 mq circa di coperto con terreno di mq 16.363 in totale compresi i fabbricati in agro di Sassari Regione Monte Oro. Fabbricato composto da p.t. e seminterrato, da 14 vani, piscina, campo da tennis. Distinti: il fabbricato al NCEU al foglio 81 mappale 769, zona cen. 2, categoria A/7, classe 2, vani 14, rendita 2.747,55 € e il terreno al N.C.T. al foglio 81 mappale 373, uliveto/3, classe 3, ha 1.63.63, RD 33,8 € RA 33,8 €. Valore 1.205.751,00 €.

2° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto nel N.C.T. al foglio 81 mappale 374, uliveto/3, clas. 3, ha 2.84.08, RD 58,69 € ,RA 58,69 € e con entrostante un rudere di fabbricato rurale distinto al foglio 81 con il mappale 21. Valore 104.115,00 €.”

La pagina 10 (dieci) sostitutiva è la seguente :

“3° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto al N.C.T. al fog. 81 map. 20, uliveto/3, ha 00.08.19, RD 1,69 € ,RA 1,69 €. Valore 2.048,00€

4° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto al N.C.T. al fog. 81 map. 26, seminativo/5, ha 00.26.62, RD 2,75 € ,RA 2,75 €. Valore 6.655,00 €

5° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto al N.C.T. al fog. 81 map. 371, seminativo, clas/5, ha 00.29.00, RD 3 € ,RA 3 €. Valore 7.250,00 €

Risultano invendibili i tre seguenti lotti: 6° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto nel N.C.T. al fog. 81 map. 17, uliveto/3, ha 00.05.40, RD 1,12 € ,RA 1,12 €. Valore commerciale zero. Sul quale insiste per intero una strada.

7° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto nel N.C.T. al fog. 81 map. 425, uliveto/3, ha 00.06.27, RD 1,3 € ,RA 1,3 €. Sul quale insiste per intero una strada. Valore commerciale zero. 8° lotto: Un mezzo del terreno sito in agro di Sassari Regione Monte Oro distinto nel N.C.T. al fog. 81 map. 423, uliveto, clas3, ha 00.01.25, RD 0,26 € ,RA 0,26 €. Sul quale insiste per intero un traliccio dell'ENEL. Valore commerciale zero.

Risposta al quesito 5: Documenti necessari ai fini fiscali e per i trasferimenti : Sono stati predisposti i documenti per la domanda di voltura .

Risposta al quesito 6° : Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni:

La costruzione del fabbricato risulta conforme alle norme edilizie alle previsioni di PRG sia per volume edificato che per superficie coperta. Non è stato possibile concretizzare la ricerca della licenza edilizia infatti per reperire la pratica manca l'anno esatto di presentazione della domanda per poter procedere alla verifica manuale dei "cartellini" e in questo periodo gli uffici tecnici comunali sono stati trasferiti in nuovi locali, essendo la pratica molto vecchia, la ricerca non può essere fatta con l'archivio comunale informatizzato ma manualmente. Nello stesso modo non è stato possibile trovare documentazione alcuna che certificasse il diniego della concessione della lottizzazione. La volumetria prevista nella"

Il C.T.U. geom. Giovanni Maria Cannas



**VERBALE**

L'anno 2004, addì \_\_\_\_\_ del mese di marzo , nantì il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari , è personalmente comparso il geom. Giovanni Maria Cannas, il quale dichiara di voler depositare come in effetti col presente atto fa, la su estesa relazione di supplemento perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte. Del che è verbale. Letto, confermato e sotto scritto.

Il Cancelliere

Il C.T.U. geom. Giovanni Maria Cannas



ET. 80/05

vol 716105

**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

**SUPPLEMENTO DI PERIZIA : ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 217/2002**

**PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

**Rappresentato da : Avv. F. PES, SASSARI,**

**Contro [redacted] nato a [redacted]**

**Residente in [redacted]**

Nell'udienza del 08/02/2005 il G. E. dr Grotteria, a parziale integrazione e rettifica delle risposte date nella relazione di consulenza precedentemente depositata agli atti (a seguito dell'incarico originale ricevuto nell'udienza del 07/10/2003) ha affidato al sottoscritto l'incarico di stimare l'attuale valore commerciale del terreno con sovrastante fabbricato e attualmente occupato dall'ex coniuge del signor [redacted] (distinto al NCT al foglio 81, mappale 373 dell'estensione di ha 1,69,25 circa con sopra insistente una villa di vani 14). Ricordando inoltre che per questo fabbricato è stata presentata una denuncia di cambiamento il 4 ottobre 1983 al n. 0001211 e a seguito di ciò, con una corte esclusiva, il fabbricato è stato trasferito al N.C.E.U. nel foglio 81 col mappale 769 e risulta sempre intestato al Signor [redacted] (cfr estratti e planimetrie catastali).

Il fabbricato, con sentenza per separazione consensuale, risulta dato in uso alla signora Maria Paola GERONZI, di anni 74, consorte separata del signor [redacted]

Dopo aver evidenziato che la situazione dell'attuale di possesso del bene da parte della signora è in effetti paragonabile ad un usufrutto del bene stesso. Attenendosi a queste considerazioni il C.T.U. procederà ad una stima dei beni immobili che si configuri con la ricerca di un valore di usufrutto e del relativo valore della nuda proprietà. Infatti la situazione di possesso e godimento dell'immobile da parte della signora [redacted]

[redacted] è corrispondente ad un usufrutto vitalizio che dura finché vive l'usufruttario

e, quindi la ricerca di questo valore verrà eseguita con l'applicazione dei dettami del decreto del 18 dicembre 2003/ Ministero dell'Economia e delle Finanze (G.U. 300 del 29,12,2003), utilizzando coefficienti (in base all'età dell'usufruttario) e saggio legale d'interesse dal D.M. previsti.

**Risposta al quesito :valore attuale per la vendita all'incanto della villa**

**1 Ricerca del valore della nuda proprietà**

Parametri utilizzati nella stima :

- a. Valore piena proprietà (Vpp) :1.205.751,00 € (secondo stima agli atti)
- b. Saggio legale d'interesse (S) : 2,5 % annuo
- c. Coefficiente età del possessore (C) : 14 (da 73 a 75 anni compiuti)

**1.1. Valore della nuda proprietà**

Riducendo il concetto ad una formula matematica si avrà :

$$\text{Valore Nuda Proprietà (Vnp)} = \text{Vpp} - (\text{Vpp} \times \text{S} \times \text{C})$$

$$\begin{aligned} \text{Valore Nuda Proprietà} &= 1.205.751,00 \text{ €} - ( 1.205.751,00 \text{ €} \times 2,5\% \times 14 ) = \\ &= 1.205.751,00 \text{ €} - 422.013,00 \text{ €} = 783.738,00 \text{ €} \\ &\text{(settecento ottantatre mila settecento trenta otto)} \end{aligned}$$

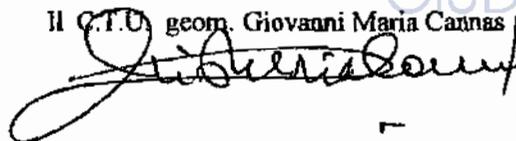
**1.2. Valore dell'usufrutto**

$$\text{Valore dell'usufrutto} = \text{Vpp} - \text{Vnp}$$

$$\begin{aligned} \text{Valore dell'usufrutto} &= 1.205.751,00 \text{ €} - 783.738,00 \text{ €} = 422.013,00 \text{ €} \\ &\text{(quattrocento ventidue mila tredici euro)} \end{aligned}$$

**Valore commerciale attuale per la vendita all'incanto della villa uguale al Valore della Nuda Proprietà 783.738,00 € (settecento ottantatre mila settecento trenta otto).**

Il C.T.U. geom. Giovanni Maria Carnas



## VERBALE

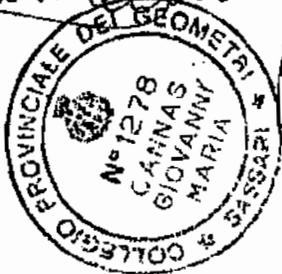
L'anno 2005, addì 4 del mese di giugno, nanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari, è personalmente comparso il geom. Giovanni Maria Cannas, il quale dichiara di voler depositare come in effetti col presente atto fa, la su estesa relazione di supplemento perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte. Del che è verbale. Letto, confermato e sotto scritto.

Il Cancelliere

Il C.T.U. geom. Giovanni Maria Cannas

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il C.T.U. geom. Giovanni Maria Cannas



COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI \*  
N° 1278  
CANNAS  
GIOVANNI  
MARIA  
\* SASSARI \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT