
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tilocca Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 243/2014 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 243/2014 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 27/11/2018, il sottoscritto Geom. Tilocca Antonio, con studio in Via Torres, 7 - 07100 - Sassari (SS), email studio.tilocca@gmail.com, PEC antonio.tilocca@geopec.it, Tel. 333 5286335, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Noli Me Tollere n. 35, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Casa di civile abitazione sita in Sorso (SS)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Noli Me Tollere n. 35, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'unità immobiliare confina con il prospetto su via Noli Me Tollere numero civico 35, con il retroprospetto su via Castelsardo numeri civici 19, 21 e 23, lateralmente confina con immobili di altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	118,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
Cantina	14,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				168,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il periodo di costruzione del fabbricato risale presumibilmente agli anni "20" - "30" del secolo scorso. L'esecutata, presente al sopralluogo, dichiara che nel 2001 il fabbricato, limitatamente agli interni, è stato oggetto di consistenti opere di manutenzione straordinaria e infatti tutte le finiture interne, intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature ecc. si presentano in condizioni molto buone; non altrettanto si può dire dei prospetti che si presentano in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti, così come il manto di copertura che risulta realizzato con lastre di eternit (ad alto contenuto di amianto e fuori legge in Italia fin dal 1992).

Ha uno sviluppo verticale di tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra. Il prospetto si affaccia su via Noli Me Tollere con due piani fuori terra, il retroprospetto su via Castelsardo con tre piani fuori terra; dispone di due ingressi quello principale è posto al n. 35 di via Noli Me Tollere, quello secondario è posto al n. 23 di via Castelsardo. Dalla via Castelsardo, mediante una porta in legno a due ante, si accede ad una scala a rampa unica, stretta e ripida, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione che conduce ad un pianerottolo da cui, attraverso una porta in legno, si entra direttamente nel soggiorno-cucina. L'esecutata informa lo scrivente che tale secondo ingresso da via Castelsardo è comune ad un'altra proprietà limitrofa e infatti nel pianerottolo di arrivo è presente un secondo portoncino di altra ditta.

Comprende al piano terra un ampio ingresso, un ampio soggiorno-cucina, una camera ed un bagno completo di vasca, lavabo, bidet e vaso igienico tutti collegati all'impianto idrico e fognario e perfettamente funzionanti; al piano primo comprende due camere, un disimpegno, un balcone che

affaccia su via Castelsardo e un bagno completo di box doccia, lavabo, vaso igienico e bidet tutti funzionanti. Comprende infine due piccole cantine lunghe e strette con ingresso da via Castelsardo n. 19 e n. 21.

Tutti gli interni risultano completamente finiti e ultimati di intonaci, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti e impianti idrico-fognario, elettrico e di riscaldamento; quest'ultimo con alimentazione a gas e termosifoni in alluminio; l'esecutata segnala che tale impianto di riscaldamento attualmente non è in funzione poiché la caldaia è danneggiata.

Il contesto urbano in cui è inserito l'immobile dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, negozi di ogni tipologia merceologica, farmacie, istituti di credito ecc; risulta infine agevolmente collegato con le principali arterie di comunicazione provinciali e regionali (la via Castelsardo coincide in quel tratto con la Strada Statale 200 dell'Anglona) e con le infrastrutture del territorio in particolare il porto di Porto Torres.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/2001 al 24/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1284, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 524,20 Piano S1-T-1 Graffato 1285, 1286 sub. 7
Dal 25/10/2001 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1284, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 524,20 Piano S1-T-1 Graffato 1285, 1286 sub. 7
Dal 09/11/2015 al 20/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1284, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 191 mq Rendita € 524,20 Piano S1-T-1 Graffato 1285, 1286 sub. 7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	1284	6		A3	2	7		524,2	1S-T-1	1285, 1286 sub.

											7
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (Scheda Planimetrica allegata).

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'immobile pignorato, con la precisazione che si tratta di un unico immobile distinto con le particelle 1284 sub. 6 graffato con le particelle 1285 e 1286 sub. 7.



STATO CONSERVATIVO

Come specificato anche in altre parti della presente relazione lo stato di conservazione e manutenzione di tutte le finiture interne dell'appartamento, con la sola eccezione delle due cantine, si presenta in perfette condizioni.

Al contrario, le facciate, le due cantine e l'ingresso secondario da via Castelsardo necessitano di consistenti opere di manutenzione; ancora peggio il manto di copertura che essendo rappresentato da lastre di eternit (fuori legge in Italia dal 1992), deve essere bonificato a norma di legge oppure smantellato, smaltito a norma di legge e sostituito con altra tipologia.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale, tuttavia alcune parti strutturali verticali ed orizzontali sono comuni ad altre unità immobiliari; sono infatti comuni con immobili di altre ditte i muri portanti, il solaio di calpestio dell'intero piano terra e il solaio di copertura del vano soggiorno-cucina ubicato nel piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture verticali sono rappresentate da murature in discrete condizioni; le strutture orizzontali da solai misti in discrete condizioni; i divisori interni sono rappresentati da tramezzi di mattoni laterizi; la copertura a falde è realizzata con lastre di eternit da rimuovere o comunque bonificare. Per il resto:

- pareti interne orizzontali e verticali intonacate, tinteggiate e in perfette condizioni;
- finestre e portefinestre in legno con vetro semplice e serrande avvolgibili in pvc;
- portoncino di ingresso in legno a due ante in buone condizioni;
- porte interne in legno laccato;

- impianto elettrico sotto traccia in buone condizioni;
- impianti idrico e fognario presenti e funzionanti;
- impianto di riscaldamento alimentato a gas con radiatori in alluminio, attualmente non funzionante a causa di un danno alla caldaia;
- pavimenti parte in granito e parte in piastrelle di ceramica in buone condizioni;
- rivestimenti bagni con piastrelle di ceramica e marmo in perfette condizioni;
- rivestimento scala per i collegamenti verticali piano terra piano primo in marmo in perfette condizioni; -rivestimento scala di accesso da via Castelsardo in graniglia e in pessime condizioni;
- porte di accesso, intonaci e pavimenti cantine in pessime condizioni;
- intonaci e tinteggiature esterne in condizioni scadenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli stessi esecutati unitamente alla loro famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per la provenienza ventennale si rimanda al certificato notarile in atti a firma del dott.**** Omissis ****, notaio in Lecce.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari aggiornate al 20/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 19/09/2001
Reg. gen. 15448 - Reg. part. 1698
Importo: € 115.686,35
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 57.843,17

Rogante: dott. Carlo Bolognini

Data: 10/09/2001

N° repertorio: 9350

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Equitalia Centro SPA

Iscritto a Sassari il 13/11/2013

Reg. gen. 14828 - Reg. part. 1624

Quota: 1/2

Importo: € 84.608,08

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 42.304,04

Rogante: Equitalia Centro SPA

Data: 29/10/2013

N° repertorio: 936/10213



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 22/10/2014

Reg. gen. 11417 - Reg. part. 8995

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Il PUC vigente del comune di Sorso individua la zona in cui è posto l'immobile oggetto di procedura esecutiva in zona "B" sottozona "B2" sottoposta a Piano Particolareggiato.

Nella scheda "Settore n. 2 - via Castelsardo" di tale Piano Particolareggiato, l'immobile è distribuito nelle unità edilizie n. 18, n. 19 e n. 20; più precisamente nella U.E. n. 18 sono poste le due cantine, una parte del piano terra e l'intero piano primo; nella U.E. n. 19 è posta la parte residua del piano terra; nella U.E. n. 20 è posto l'ingresso secondario da via Castelsardo.

Dalla medesima scheda si ricava che:

- l'U.E. n. 18 ha un volume esistente di mc. 455, è possibile un ulteriore incremento di altri 16 mc. e sono ammessi gli interventi I1, I2, I3, I4, I5, I6 e I7;
- l'U.E. n. 19 ha un volume esistente di mc. 336, non sono consentiti ulteriori incrementi volumetrici e sono ammessi gli interventi I1, I2, I3 e I4;
- l'U.E. n. 20 ha un volume esistente di mc. 480, non sono consentiti ulteriori incrementi volumetrici e sono ammessi gli interventi I1, I2, I3 e I4.

Infine l'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato chiarisce che la legenda degli interventi edilizi consentiti ha la seguente esplicitazione:

- I1- Manutenzione Ordinaria;
- I2- Manutenzione Straordinaria;
- I3- Restauro e Risanamento Conservativo;
- I4- Ristrutturazione Edilizia;

- I5- Ricostruzione Edilizia;
- I6- Sopraelevazione;
- I7- Demolizione Totale o Parziale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come detto in altra parte della presente relazione, la costruzione dell'immobile è databile fra gli anni "20" e "30" del secolo scorso, quindi antecedente all'01/09/1967.

Mediante accesso presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sorso è stato accertato che l'unica formalità edilizia che riguarda tale immobile è rappresentata dalla Concessione Edilizia n. 88 del 29/09/1978 rilasciata a **** Omissis **** per "Rifacimento Facciata e Costruzione di Balcone". Balcone che è stato regolarmente costruito in quella circostanza e che è rappresentato dal balcone presente nel primo piano su via Castelsardo.

L'immobile non dispone di Certificato di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Poiché l'immobile è risultato privo del certificato energetico, lo scrivente ha proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che allega.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale e pertanto non è gravato da oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Noli Me Tollere n. 35, piano S1-T-1
Casa di civile abitazione sita in Sorso (SS)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1284, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 1285, 1286 sub. 7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 168.000,00

Per la determinazione del valore lo scrivente ha adottato il criterio di stima del valore di mercato.

A tal fine ha preliminarmente esaminato: a)- la zona in cui è ubicato l'immobile che nel raggio di duecento metri è dotata di una serie di servizi quali negozi, farmacie, sportelli bancari, uffici postali ecc.; b)- l'agevole viabilità di collegamento con i centri vicini e con la stessa Sassari oltretutto con i principali snodi del territorio in particolare il porto di Porto Torres; c)- le caratteristiche tipologiche, strutturali e di finitura, la tipologia distributiva e lo stato di conservazione e manutenzione.

Fissati tali elementi, lo scrivente ha preso in esame le quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio, i cui valori, aggiornati al primo semestre del 2018, hanno oscillazioni fra euro 1.000 ed euro 1.200/mq. per abitazioni civili e fra euro 500 ed euro 800/mq per abitazioni di tipo economico; ha svolto poi un'indagine di mercato assumendo opportune informazioni presso alcune agenzie immobiliari che operano nel territorio; in tal modo ha ricavato una quotazione media per immobili con caratteristiche simili a quello esecutato, oscillante fra euro 900 ed euro 1.100/mq.

Per quanto sopra, tenuto conto delle condizioni generali e particolari dell'immobile, lo scrivente ritiene equo adottare un prezzo medio unitario pari ad euro 1.000,00/mq di superficie convenzionale.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, dato dal prodotto fra la superficie convenzionale (mq. 168,00) ed il prezzo medio unitario adottato (€ 1.000,00), risulta pari ad euro 168.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sorso (SS) - via Noli Me Tollere n. 35, piano S1-T-1	168,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 168.000,00	100,00	€ 168.000,00
Valore di stima:					€ 168.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a

disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 25/02/2019


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tilocca Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Scheda Planimetrica dell'immobile
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica dell'immobile (Aggiornamento al 21/12/2018)
- ✓ Altri allegati - Visura Ipotecaria (Aggiornamento al 20/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC trasmissione Assessorato Industria RAS APE
- ✓ Altri allegati - PEC Bozza Relazione Parti
- ✓ Altri allegati - Perizia versione Privacy


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Noli Me Tollere n. 35, piano S1-T-1.
Casa di civile abitazione sita in Sorso (SS)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1284, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 1285, 1286 sub. 7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUC vigente del comune di Sorso individua la zona in cui è posto l'immobile oggetto di procedura esecutiva in zona "B" sottozona "B2" sottoposta a Piano Particolareggiato. Nella scheda "Settore n. 2 - via Castelsardo" di tale Piano Particolareggiato, l'immobile è distribuito nelle unità edilizie n. 18, n. 19 e n. 20; più precisamente nella U.E. n. 18 sono poste le due cantine, una parte del piano terra e l'intero piano primo; nella U.E. n. 19 è posta la parte residua del piano terra; nella U.E. n. 20 è posto l'ingresso secondario da via Castelsardo. Dalla medesima scheda si ricava che: - l'U.E. n. 18 ha un volume esistente di mc. 455, è possibile un ulteriore incremento di altri 16 mc. e sono ammessi gli interventi I1, I2, I3, I4, I5, I6 e I7; - l'U.E. n. 19 ha un volume esistente di mc. 336, non sono consentiti ulteriori incrementi volumetrici e sono ammessi gli interventi I1, I2, I3 e I4; - l'U.E. n. 20 ha un volume esistente di mc. 480, non sono consentiti ulteriori incrementi volumetrici e sono ammessi gli interventi I1, I2, I3 e I4. Infine l'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato chiarisce che la legenda degli interventi edilizi consentiti ha la seguente esplicitazione: I1- Manutenzione Ordinaria; I2- Manutenzione Straordinaria; I3- Restauro e Risanamento Conservativo; I4- Ristrutturazione Edilizia; I5- Ricostruzione Edilizia; I6- Sopraelevazione; I7- Demolizione Totale o Parziale.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 243/2014 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sorso (SS) - via Noli Me Tollere n. 35, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1284, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 1285, 1286 sub. 7	Superficie	168,00 mq
Stato conservativo:	Come specificato anche in altre parti della presente relazione lo stato di conservazione e manutenzione di tutte le finiture interne dell'appartamento, con la sola eccezione delle due cantine, si presenta in perfette condizioni. Al contrario, le facciate, le due cantine e l'ingresso secondario da via Castelsardo necessitano di consistenti opere di manutenzione; ancora peggio il manto di copertura che essendo rappresentato da lastre di eternit (fuori legge in Italia dal 1992), deve essere bonificato a norma di legge oppure smantellato, smaltito a norma di legge e sostituito con altra tipologia.		
Descrizione:	Casa di civile abitazione sita in Sorso (SS)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli stessi esecutati unitamente alla loro famiglia.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Sassari il 19/09/2001
Reg. gen. 15448 - Reg. part. 1698
Importo: € 115.686,35
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.843,17
Rogante: dott. Carlo Bolognini
Data: 10/09/2001
N° repertorio: 9350

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Equitalia Centro SPA

Iscritto a Sassari il 13/11/2013
Reg. gen. 14828 - Reg. part. 1624
Quota: 1/2
Importo: € 84.608,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 42.304,04
Rogante: Equitalia Centro SPA
Data: 29/10/2013
N° repertorio: 936/10213

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 22/10/2014
Reg. gen. 11417 - Reg. part. 8995
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****