TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2023 del R.G.E. 17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 156.553,60 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Geom. Pinna Raffaele, con studio in Piazza Col. Serra, 12 A - 07100 - Sassari (SS), email raf.pinna@libero.it, PEC raffaele.pinna@geopeg.it, Tel. 079 5903784 - 347 7771472, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2024 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 Tula (SS) - Via Trieste n 2 (Coord. Geografiche: Latitudine 40.7353626 - Longitudine 8.9836778)

DESCRIZIONE

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un fabbricato ad uso di civile abitazione ubicato nel centro storico del paese di Tula (SS) e precisamente nella Via Trieste n 2. Questo è disposto su tre livelli, piano terra-piano primo e piano secondo. L'unità immobiliare essendo ubicata al centro del Paese rientra nella zona urbanistica A, dove sono presenti negozi per la vendita al dettaglio, uffici quali Poste e banche, chiese e parcheggi pubblici. L'unità immobiliare è costituita al piano terra da un cortile coperto che da accesso a due magazzini, ad una rampa di scale scoperta che collega una pertinenza posta al piano primo del corpo accessorio dell'unità immobiliare, dove si trova un terrazzo scoperto che da accesso ad un ambiente soggiorno con cammino ed un angolo cottura con relativo bagno di servizio, mentre ritornando al piano terra sul cortile troviamo l'ingresso all'abitazione che costituisce il corpo principale del fabbricato, costituito da un ingresso-soggiorno con cammino comunicante con un ambiente utilizzato a cucina-pranzo, oltre ad un bagno padronale, un disimpegno vano scale che collega il primo piano dove si trova la zona notte, costituita da un disimpegno, due ampie camere da letto e un bagno, al secondo piano troviamo altre due ampie camere da letto e un servizio igienico da completare al piano terzo si trova il sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tula (SS) - Via Trieste n 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il presente immobile confina a Ovest con la Via Trieste, a Sud con la Via Eleonora D'Arborea, ad Nord e a Est con Altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Cotile	12,10 mq	15,00 mq	0,45	6,75 mq	2,55 m	Terra
Magazzino	17,50 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,95 m	Terra
Magazzino 1	7,80 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,95 m	Terra
Zona giorno	45,65 mq	69,15 mq	1	69,15 mq	2,64 m	Terra
Zona giorno	32,60 mq	40,41 mq	1	40,41 mq	2,50 m	Primo
Terrazzo	15,15 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	Primo
Zona notte	41,50 mq	66,90 mq	1	66,90 mq	2,70 m	Primo
Zona notte	44,30 mq	69,60 mq	1	69,60 mq	2,80 m	Secondo
			Totale superficie convenzionale:	**285,81 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**285,81 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1986** al **30/07/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 31, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 194 mq Rendita € 426,08 Piano T-1-2 Graffato si
Dal **30/07/1987** al **12/10/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 131, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 194 mq Rendita € 426,08 Piano T-1-2 Graffato Si
Dal **12/10/1993** al **21/05/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 131, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 194 mq Rendita € 426,08 Piano T-1-2 Graffato Si
Dal **12/10/1993** al **21/05/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 131, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 194 mq Rendita € 426,08 Piano T-1-2 Graffato Si
Dal **21/05/2021** al **17/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 131, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 131 mq Rendita € 426,08 Piano T-1-2 Graffato 426,08
Dal **21/05/2021** al **17/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 131, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 194 mq Rendita € 426,08 Piano T-1-2 Graffato Si
Dal **21/05/2021** al **17/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 131, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 194 mq Rendita € 426,08 Piano T-1-2 Graffato si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

Dalle verifiche e gli accertamenti i titolari 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
	16	131	1		A3	U	7,5	194 mq	426,08 €	T-1-2	si
	16	142	1		A3	U	7,5	194 mq	426,08 €	T-1-2	si

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	131									si
16	142									si

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati sono emerse alcune difformità quali la diversa distribuzione interna oltre la diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti, pertanto necessita presentare pratica di variazione catastale per regolarizzare le difformità rilevate.

PRECISAZIONI

Dalle Verifiche e gli accertamenti effettuati non ci sono precisazioni da fare.

PATTI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non emergono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

Il presente immobile è stato oggetto di restauro conservativo negli anni 2002 oltre ad alcune modifiche per la diversa distribuzione interna. Il progetto è stato autorizzato con Concessione Edilizia N 02/2002 del 17/01/2002 dal Comune di Tula (SS) mentre il Certificato Di Agibilità N 02/2008 del 07/03/2008 sempre rilasciato dallo stesso Comune. In considerazione di questo intervento l'immobile è in BUONO stato di Conservazione eccetto alcuni lavori di completamento sia dell'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa, al bagno ubicato al piano secondo oltre altre opere di finitura dello stesso immobile.

PARTI COMUNI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non emergono parti in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non emergono parti "SERVITU'- CENSO - LIVELLO - USI CIVICI in comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da osservare che tutti gli elementi costruttivi che caratterizzano il fabbricato, sia internamente che esternamente, sono datati ma di recente intervento per manutenzione straordinaria, quali la sostituzione di tutti gli intonaci interni ed esterni, pavimenti (parzialmente), infissi esterni in legno con vetro camera oltre avere le ante a persiana, mentre gli infissi interni sono stati conservati quelli originali dell'epoca del fabbricato, questi sono stati oggetto di recente manutenzione. Anche l'impianto elettrico risulta sotto traccia come l'impianto idrico/fognario questi sono stati completamente rifatti a nuovo oltre alla predisposizione della schermatura per l'impianto di riscaldamento per ricevere gli elementi radianti in tutti gli ambienti. Le facciate e rispettivi cornicioni prospicenti la Via Trieste e Via Eleonora d'Arborea risultano tinteggiate oltre al rifacimento della copertura dell'interno fabbricato.
Le strutture portati sia orizzontali che verticali mettono in chiara evidenza le tipologie costruttive e materiali utilizzati nel passato, con murature di spessore in misto di pietrame e cantoni di tufo ed ambienti di forma irregolare con solai piani strutturate con travetti in ferro, tavelle in laterizio e sovrastante massetto cementizio. Pertanto si può affermare che l'immobile complessivamente si trova in buone condizioni di manutenzione dal momento che è stato oggetto di recente intervento conservativo, salvo l'assenza di alcune opere di completamento quali il completamento del bagno ubicato al piano secondo, dell'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare (radiatori e caldaia con relativa cisterna carburante) la realizzazione dell'intonaco del solaio del cortile ubicato al piano terra oltre al rivestimento della scala che da accesso al terrazzo ubicato al piano primo e la pavimentazione dello stesso terrazzo di pertinenza al corpo accessorio ubicato al piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura risulta essere abitato dalla Sig. **** Omissis **** come abitazione principale assieme a uno dei due figli anche se di recente trasferito a **** Omissis****.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

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 variata.

Dalla verifica e gli accertamenti effettuati non emergono ATTI successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Sassari il 06/06/2008
  Reg. gen. 10128 - Reg. part. 1750
  Quota: 100
  Importo: € 70.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Rogante: Pisano Alberto
  Data: 30/05/2008
  N° repertorio: 8190
  N° raccolta: 4427
  Note: Immobili siti in Tula (SS) soggetto Debitore Nora disponibile in formato digitale.

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**
  Trascritto a Sassari il 05/07/1993
  Reg. gen. 8532 - Reg. part. 5700
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**
  Trascritto a Sassari il 29/10/1993
  Reg. gen. 12901 - Reg. part. 8660
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
  Trascritto a Sassari il 15/01/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

Reg. gen. 789 - Reg. part. 598
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Immobili siti a Tula (SS) Soggetto Venditore Nota disponibile in formato elettronico.

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE**
  Trascritto a Sassari il 31/01/2023
  Reg. gen. 1502 - Reg. part. 1116
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Sassari il 18/09/2023
  Reg. gen. 16163 - Reg. part. 1116
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Immobili siti in Tula (SS) Nota disponibile in formato elettronico
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'**
  Trascritto a Sassari il 10/11/2023
  Reg. gen. 19561 - Reg. part. 14789
  Quota: 100
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Immobili siti in Tula (SS) Nota disponibile in formato elettronico.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 22 - Zone omogenee
1. Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee e in sottozone. Per l'individuazione delle zone si sono seguiti i criteri stabiliti dal D.A.EE.LL. FINANZE E URBANISTICA della R.A.S. N. 2266\U del 20 dicembre 1983.
Art. 23 - Zona "A "
1. Viene definita zona "A", così come delimitata nella planimetria di zonizzazione urbana, la parte dell'insediamento che riveste carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale o nella quale, uno o più elementi che caratterizzano la struttura fisica, presentano permanenze storiche ed artistiche che producono senso e valore all'insediamento. E' prevalentemente destinata alla residenza e gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2 di cui agli artt. 18, 19.
2. Tutte le trasformazioni sono rivolte, in senso generale, al ripristino dell'organicità del manufatto sulla base della natura attuale o di quella "originaria" ancora leggibile e del suo rapporto con i manufatti contigui. La zona "A" si suddivide in:- Isolati ricadenti nella sottozona "A", assoggettati a Piano Particolareggiato: Valgono per essi le prescrizioni contenute negli elaborati del vigente Piano Particolareggiato.- Isolati ricadenti nella sottozona "A1", attualmente non assoggettati a Piano particolareggiato:
3. Nella sottozona "A1", in mancanza di inserimento dei fabbricati nel piano attuativo, sono sempre consentiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Tutti gli interventi devono comunque essere volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del centro storico, il relativo tessuto viario, nonché a favorire la permanenza della popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di
servizi. La ristrutturazione edilizia compiuta mediante interventi che comportino aumenti di volume e modifica delle sagome edilizie preesistenti potrà essere consentita solo previo inserimento nell'apposito Piano particolareggiato.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività. Non sono soggette ad atto abilitativo le opere di manutenzione ordinaria e le opere interne come definite dall'art.15 della legge regionale del 11 ottobre 1995, n.23.
5. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta prospettanti su giardini, corti interne e nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
6. L'unità minima di intervento da assoggettare a pianificazione attuativa nella zona "A" è costituita da ogni singolo isolato delimitato da strade, così come numerato nella apposita tavola di individuazione degli isolati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il corpo di fabbrica è costituito da un immobile edificato ante 1967, questo è stato oggetto di intervento di riqualificazione con diversa distribuzione degli spazzi interni oltre alla modifica di destinazione d'uso dei locali di una casa di civile abitazione con rilascio della concessione edilizia n 02/2002 del 17/01/2002 a nome di **** Omissis **** progetto a firma dell'ing. **** Omissis **** e successivo rilascio del Certificato di Agibilità n 02/2008 del 07/03/2008 a nome di **** Omissis ****. Nel 2022 è stata rifatta la pavimentazione del cortile con la caditoia per la raccolta delle acque meteoriche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati è emerso che il progetto di ristrutturazione e modifica di civile abitazione
non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto la distribuzione degli spazzi interni oltre la destinazione degli stessi sia differente da quanto indicato nello stesso elaborato grafico autorizzato. Pertanto necessita regolarizzare quanto rilevato con pratica di accertamento tecnico di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

Dalle verifiche e gli accertamenti l'immobile non fa parte di un complesso condominiale pertanto non sono presenti oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tula (SS) - Via Trieste n 2
  Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un fabbricato ad uso di civile abitazione ubicato nel centro storico del paese di Tula (SS) e precisamente nella Via Trieste n 2. Questo è disposto su tre livelli, piano terra-piano primo e piano secondo. L'unità immobiliare essendo ubicata al centro del Paese rientra nella zona urbanistica A, dove sono presenti negozi per la vendita al dettaglio, uffici quali Poste e banche, chiese e parcheggi pubblici. L'unità immobiliare è costituita al piano terra da un cortile coperto che da accesso a due magazzini, ad una rampa di scale scoperta che collega una pertinenza posta al piano primo del corpo accessorio dell'unità immobiliare, dove si trova un terrazzo scoperto che da accesso ad un ambiente soggiorno con cammino ed un angolo cottura con relativo bagno di servizio, mentre ritornando al piano terra sul cortile troviamo l'ingresso all'abitazione che costituisce il corpo principale del fabbricato, costituito da un ingresso-soggiorno con cammino comunicante con un ambiente utilizzato a cucina-pranzo, oltre ad un bagno padronale, un disimpegno vano scale che collega il primo piano dove si trova la zona notte, costituita da un disimpegno, due ampie camere da letto e un bagno, al secondo piano troviamo altre due ampie camere da letto e un servizio igienico da completare al piano terzo si trova il sottotetto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 131, Sub. 1, Categoria A3, Graffato si - Fg. 16, Part. 142, Sub. 1, Categoria A3, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 131, Graffato si - Fg. 16, Part. 142, Graffato si
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 200.067,00
  Il metodo di stima e il più probabile valore di mercato per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che per ubicazione della stessa unità immobiliare, questa consiste in una stima sintetica ottenuta con la determinazione della superficie convenzionale moltiplicata per il valore medio al metro quadro e detratto della percentuale per le varie motivazioni di seguito riportate. L'immobile oggetto di stima e costituita da una palazzina storica sita nel centro abitato di Tula (SS) precisamente nella Via Tieste n 2, angolo con la Via Eleonora D'Arborea. L'immobile e distribuita su tre livelli (piano Terra - Primo e Secondo) con annesse pertinenze ubicate al piano terra costituita da un cortile coperto, due magazzini e terrazzo ubicato al piano primo, l'unità immobiliare ha una destinazione d'uso residenziale. L'immobile oggetto di perizia e ubicato nel centro storico del Paese di Tula (SS), esso e servito da varie attività commerciali, oltre che da uffici pubblici, banche, ufficio postale, scuole e chiese, negozi al dettaglio oltre dalle urbanizzazioni primarie quali condotte idrica e fognaria - linea elettrica e telefonica) e dalle urbanizzazioni secondarie ecc L'immobile ricade nel centro Urbano più specificatamente nel centro matrice del Piano Urbanistico Comunale in Zona A. L'immobile e identificata presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della provincia di Sassari nel Comune di Tula al Fg. 16 mapp.le 131 sub.1 e mappale 142 sub.1 Categoria A/3 classe U superficie catastale 194 rendita Catastale €. 426,08 di proprietà **** Omissis **** (CF *** Omissis****) nat a **** Omissis**** il **** Omissis**** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni, **** Omissis **** (CF **** Omissis****) nat a **** Omissis**** il **** Omissis****, **** Omissis **** (CF **** Omissis****) nat a **** Omissis**** il **** Omissis**** Diritto di: Proprieta' per 1/6 e **** Omissis **** (CF **** Omissis**** nat a **** Omissis**** il **** Omissis**** Diritto di: Proprieta' per 1/6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene è paria **€ 156.553,60.** In base ai valori di mercato per edifici ristrutturati a nuovo con caratteristiche simili a quello oggetto di stima: -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

Appartamento ad uso abitazione - costituito al piano terra da un ingresso-cortile, due magazzini, al piano primo un terrazzo scoperto che da acceso al corpo accessorio soprastante i magazzini costituito da un soggiorno e un bagno annesso, al piano terra si trova un ingresso soggiorno con cucina, un disimpegno con un vano scale, un ripostiglio ubicato sotto il vano scale, un bagno, al piano primo un disimpegno, due camere da letto e un bagno, al piano secondo un disimpegno, due camere da letto, un bagno da completare e al piano terra un sottotetto, per una (superficie convenzionale) di mq. 285,81 x €./mq. 700,00 = **€. 200.067,00**; A seguito del sopralluogo avvenuto in data 23/09/2024 - 07/10/2024 e accesso agli atti presso il Comune di Tula il 05/09/2024, pertanto il sottoscritto ha rilevato lo stato attuale dell'immobile confrontandolo poi con l'elaborato grafico autorizzato dal Comune e quello rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della provincia di Sassari, dal confronto è emerso che lo stato attuale è parzialmente difforme da quanto rappresentato nella planimetria Catastale e dal progetto autorizzato depositata, precisamente si è rilevato una parziale diversa distribuzione interna. Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori di mercato ristrutturati a nuovo e detratto delle seguenti Tipologie di deprezzamento:
1) Stato d'uso di manutenzione "Vetusta" 10%, €. 200.067,00 x 0.10% = €. -20.006,70;
2) Variazione di mercato 10%, 200.067,00 x 0,10% = €. -20.006,70;
3) Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale €. -3.500,00 per assentire diversa distribuzione interna (piano terra e piano primo);
Si ottiene una percentuale complessiva di deprezzamento pari a 20 % (venti/cento) equivalente a €. 40.013,40 + €. 3.500,00 per complessivi euro 43.513,40 (VALORE DI DEPREZZAMENTO). Pertanto si avrà: €. 200.067,00 - €. 43.513,40 per differenza si ha **€. 156.553,60** (VALORE ATTUALE IMMOBILE).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tula (SS) - Via Trieste n 2	285,81 mq	700,00 €/mq	€ 200.067,00	100,00%	€ 200.067,00
				Valore di stima:	€ 200.067,00

Valore di stima**: € 200.067,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	3500,00	€

Valore finale di stima: **€ 156.553,60**

Il metodo di stima è il più probabile valore di mercato per immobili simili per caratteristi-che intrinseche ed estrinseche oltre che per ubicazione della stessa unità immobiliare, questa consiste in una stima sintetica ottenuta con la determinazione della superficie convenzionale moltiplicata per il valore medio al metro quadro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

e detratto della percentuale per le varie motivazioni di seguito riportate. L'immobile oggetto di stima e costituita da una palazzina storica sita nel centro abitato di Tula (SS) precisamente nella Via Tieste n 2, angolo con la Via Eleonora D'Arborea. L'immobile e distribuito su tre livelli (piano Terra - Primo e Secondo) con annesse pertinenze ubicate al piano terra costituita da un cortile coperto, due magazzini e terrazzo ubicato al piano primo, l'unità immobiliare ha una destinazione d'uso residenziale. L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel centro storico del Paese di Tula (SS), esso è servito da varie attività commerciali, oltre che da uffici pubblici, banche, ufficio postale, scuole e chiese, negozi al dettaglio oltre dalle urbanizzazioni primarie quali condotte idrica e fognaria - linea elettrica e telefonica) e dalle urbanizzazioni secondarie ecc L'immobile ricade nel centro Urbano più specificatamente nel centro matrice del Piano Urbanistico Comunale in Zona A. L'immobile e identificata presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della provincia di Sassari nel Comune di Tula al Fg. 16 mapp.le 131 sub.1 e mappale 142 sub.1 Categoria A/3 classe U superficie catastale 194 rendita Catastale €. 426,08 di proprietà **** Omissis **** (CF **** Omissis**** nat a **** Omissis**** il **** Omissis**** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni, **** Omissis **** (CF **** Omissis**** nat a **** Omissis**** il **** Omissis****, **** Omissis **** (CF **** Omissis**** nat a **** Omissis**** il **** Omissis**** Diritto di: Proprieta' per 1/6 e **** Omissis **** (CF **** Omissis****) nat a **** Omissis**** il **** Omissis**** Diritto di: Proprieta' per 1/6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene è paria **€ 156.553,60**. In base ai valori di mercato per edifici ristrutturati a nuovo con caratteristiche simili a quello oggetto di stima: - Appartamento ad uso abitazione - costituito al piano terra da un ingresso-cortile, due magazzini, al piano primo un terrazzo scoperto che da acceso al corpo accessorio soprastante i magazzini costituito da un soggiorno e un bagno annesso, al piano terra si trova un ingresso soggiorno con cucina, un disimpegno con un vano scale, un ripostiglio ubicato sotto il vano scale, un bagno, al piano primo un disimpegno, due camere da letto e un bagno, al piano secondo un disimpegno, due camere da letto, un bagno da completare e al piano terra un sottotetto, per una (superficie convenzionale) di mq. 285,81 x €./mq. 700,00 = **€. 200.067,00**; A seguito del sopralluogo avvenuto in data 23/09/2024 - 07/10/2024 e accesso agli atti presso il Comune di Tula il 05/09/2024, pertanto il sottoscritto ha rilevato lo stato attuale dell'immobile confrontandolo poi con l'elaborato grafico autorizzato dal Comune e quello rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della provincia di Sassari, dal confronto è emerso che lo stato attuale è parzialmente difforme da quanto rappresentato nella planimetria Catastale e dal progetto autorizzato depositata, precisamente si è rilevato una parziale diversa distribuzione interna. Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori di mercato ristrutturati a nuovo e detratto delle seguenti tipologie di deprezzamento:

1) Stato d'uso di manutenzione "Vetusta" 10%, €. 200.067,00 x 0.10% = €. -20.006,70;
2) Variazione di mercato 10%, 200.067,00 x 0,10% = €. -20.006,70;
3) Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale €. -3.500,00 per assentire (diversa distribuzione interna (piano terra e piano primo);

Si ottiene una percentuale complessiva di deprezzamento pari a 20 % (venti/cento) equivalente a €. 40.013,40 + €. 3.500,00 per complessivi euro 43.513,40 (VALORE DI DEPREZZAMENTO). Pertanto si avrà: €. 200.067,00 - €. 43.513,40 per differenza si ha **€. 156.553,60** (VALORE ATTUALE IMMOBILE).

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 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pinna Raffaele

ELENCO ALLEGATI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato Agibilità (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto Approvato (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola Progetto Manutenzione Straordinaria Pav. Cortile (Aggiornamento al 11/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - F13 (Aggiornamento al 11/01/2022)
- ✓ Altri allegati

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tula (SS) - Via Trieste n 2
  Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un fabbricato ad uso di civile abitazione ubicato nel centro storico del paese di Tula (SS) e precisamente nella Via Trieste n 2. Questo è disposto su tre livelli, piano terra-piano primo e piano secondo. L'unità immobiliare essendo ubicata al centro del Paese rientra nella zona urbanistica A, dove sono presenti negozi per la vendita al dettaglio, uffici quali Poste e banche, chiese e parcheggi pubblici. L'unità immobiliare è costituita al piano terra da un cortile coperto che da accesso a due magazzini, ad una rampa di scale scoperta che collega una pertinenza posta al piano primo del corpo accessorio dell'unità immobiliare, dove si trova un terrazzo scoperto che da accesso ad un ambiente soggiorno con cammino ed un angolo cottura con relativo bagno di servizio, mentre ritornando al piano terra sul cortile troviamo l'ingresso all'abitazione che costituisce il corpo principale del fabbricato, costituito da un ingresso-soggiorno con cammino comunicante con un ambiente utilizzato a cucina-pranzo, oltre ad un bagno padronale, un disimpegno vano scale che collega il primo piano dove si trova la zona notte, costituita da un disimpegno, due ampie camere da letto e un bagno, al secondo piano troviamo altre due ampie camere da letto e un servizio igienico da completare al piano terzo si trova il sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 131, Sub. 1, Categoria A3, Graffato si - Fg. 16, Part. 142, Sub. 1, Categoria A3, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 131, Graffato si - Fg. 16, Part. 142, Graffato. si
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Art. 22 - Zone omogenee 1. Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee e in sottozone. Per l'individuazione delle zone si sono seguiti i criteri stabiliti dal D.A.EE.LL. FINANZE E URBANISTICA della R.A.S. N. 2266\U del 20 dicembre 1983. Art. 23 - Zona "A " 1. Viene definita zona "A", così come delimitata nella planimetria di zonizzazione urbana, la parte dell'insediamento che riveste carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale o nella quale, uno o più elementi che caratterizzano la struttura fisica, presentano permanenze storiche ed artistiche che producono senso e valore all'insediamento. E prevalentemente destinata alla residenza e gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2 di cui agli artt. 18, 19. 2. Tutte le trasformazioni sono rivolte, in senso generale, al ripristino dell'organicità del manufatto sulla base della natura attuale o di quella "originaria" ancora leggibile e del suo rapporto con i manufatti contigui. La zona "A" si suddivide in:- Isolati ricadenti nella sottozona "A", assoggettati a Piano Particolareggiato: Valgono per essi le prescrizioni contenute negli elaborati del vigente Piano Particolareggiato.- Isolati ricadenti nella sottozona "A1", attualmente non assoggettati a Piano particolareggiato: 3. Nella sottozona "A1", in mancanza di inserimento dei fabbricati nel piano attuativo, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Tutti gli interventi devono comunque essere volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del centro storico, il relativo tessuto viario, nonché a favorire la permanenza della popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi. La ristrutturazione edilizia compiuta mediante interventi che comportino aumenti di volume e modifica delle sagome edilizie preesistenti potrà essere consentita solo previo inserimento nell'apposito Piano particolareggiato. 4. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività. Non sono soggette ad atto abilitativo le opere di manutenzione ordinaria e le opere interne come definite dall'art.15 della legge regionale del 11 ottobre 1995, n.23. 5. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta prospettanti su giardini, corti interne e nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. 6. L'unità minima di intervento da assoggettare a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

pianificazione attuativa nella zona “A” è costituita da ogni singolo isolato delimitato da strade, così come numerato nella apposita tavola di individuazione degli isolati.

Prezzo base d'asta: **€ 156.553,60**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.553,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tula (SS) - Via Trieste n 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 131, Sub. 1, Categoria A3, Graffato si - Fg. 16, Part. 142, Sub. 1, Categoria A3, Graffato si Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 131, Graffato si - Fg. 16, Part. 142, Graffato si	**Superficie**	285,81 mq
Stato conservativo:	Il presente immobile è stato oggetto di restauro conservativo negli anni 2002 oltre ad alcune modifiche per la diversa distribuzione interna. Il progetto è stato autorizzato con Concessione Edilizia N 02/2002 del 17/01/2002 dal Comune di Tula (SS) mentre il Certificato Di Agibilità N 02/2008 del 07/03/2008 sempre rilasciato dallo stesso Comune. In considerazione di questo intervento l'immobile è in BUONO stato di Conservazione eccetto alcuni lavori di completamento sia dell'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa, al bagno ubicato al piano secondo oltre altre opere di finitura dello stesso immobile.		
Descrizione:	Il bene immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un fabbricato ad uso di civile abitazione ubicato nel centro storico del paese di Tula (SS) e precisamente nella Via Trieste n 2. Questo è disposto su tre livelli, piano terra-piano primo e piano secondo. L'unità immobiliare essendo ubicata al centro del Paese rientra nella zona urbanistica A, dove sono presenti negozi per la vendita al dettaglio, uffici quali Poste e banche, chiese e parcheggi pubblici. L'unità immobiliare è costituita al piano terra da un cortile coperto che da accesso a due magazzini, ad una rampa di scale scoperta che collega una pertinenza posta al piano primo del corpo accessorio dell'unità immobiliare, dove si trova un terrazzo scoperto che da accesso ad un ambiente soggiorno con cammino ed un angolo cottura con relativo bagno di servizio, mentre ritornando al piano terra sul cortile troviamo l'ingresso all'abitazione che costituisce il corpo principale del fabbricato, costituito da un ingresso-soggiorno con cammino comunicante con un ambiente utilizzato a cucina-pranzo, oltre ad un bagno padronale, un disimpegno vano scale che collega il primo piano dove si trova la zona notte, costituita da un disimpegno, due ampie camere da letto e un bagno, al secondo piano troviamo altre due ampie camere da letto e un servizio igienico da completare al piano terzo si trova il sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene immobiliare oggetto della presente procedura risulta essere abitato dalla Sig. **** Omissis **** come abitazione principale assieme a uno dei due figli anche se di recente trasferito a **** Omissis ****.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINNA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b423e9ab960ce39800b61d54853cbd