

TRIBUNALE DI SASSARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocco Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.

promossa da

[Redacted]  
Codice fiscale: [Redacted]

contro

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



All'udienza del 06/12/2024, il sottoscritto Arch. Cocco Paola, con studio in Viale Europa, 55 - 07041 - Alghero (SS), email paolacoccoarchitetto@gmail.com, PEC paola.cocco@archiworldpec.it, Tel. 392 4191272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Codrongianos (SS) - Via Principessa Mafalda 41 (ex 17)

Il bene oggetto di pignoramento è situato all'interno del Comune di Codrongianos ed ha accesso diretto dalla via Principessa Mafalda.

L'immobile seppure consistente in un unico subalterno, è suddiviso in due porzioni distinte, comunicanti tra loro tramite il giardino retrostante.

La prima porzione, quella effettivamente utilizzata, ha accesso mediante dei gradini dalla via Principessa Mafalda; dall'ingresso si accede ad un disimpegno; dal disimpegno, sulla destra si accede alla cucina, mentre sulla sinistra si trova una cameretta. Proseguendo lungo il corridoio troviamo una ulteriore camera, che risulta parzialmente seminterrata su un lato (vedi finestra alta), un ripostiglio nel quale è presente la botola per accedere al sottotetto, ma non è presente una scala di collegamento. Da qui si prosegue su un ulteriore disimpegno, ortogonale al precedente, dal quale si accede al bagno e ad una ulteriore camera da letto. Davanti alla camera si trova l'accesso per il cortile interno.

E' presente una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e una stufa a pellet nella cucina.

Sul sottotetto è presente una porzione di eternit.

Dal cortile interno si accede alla seconda porzione dell'immobile: si precisa che attualmente questa porzione è in stato di rudere e non è possibile accedervi a causa di sfondellamento di alcune porzioni del solaio e di presenza di macerie e ingombri vari. Questa porzione ha inoltre un accesso diretto dalla via Principessa Mafalda. Questa porzione è costituita da un ambiente di ingresso - soggiorno, da un ripostiglio e da una camera.

Si precisa che nel cortile interno, di proprietà esclusiva, è presente una finestra di un immobile retrostante, presumibilmente abusiva.

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** - Fabbricato civile ubicato a Codrongianos (SS) - Via Principessa Mafalda 41 (ex 17)

## 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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina e ha accesso dalla via Principessa Mafalda sul lato lungo (prospetto principale), su un lato con la via Arborea e con l'immobile cenisto al mappale terreni 307/669/670/308 il quale ha una finestra che si affaccia sul cortile di proprietà. E' confinante inoltre con la vi Sas Mendulas e lateralmente con il fabbricato cenisto al catasto terreni al foglio 311, con il quale ha inoltre il cortile comunicante.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	180,00 mq	255,90 mq	1	255,90 mq	294,00 m	T
Giardino	83,00 mq	83,00 mq	0,18	14,94 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				270,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				270,84 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile potrebbe essere diviso in due proprietà, ognuno con accesso indipendente da via Principessa Mafalda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2008 al 03/03/2008	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 305, Sub. 4 Categoria A4 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano T-1
Dal 03/03/2008 al 05/02/2009	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 305, Sub. 4 Categoria A4 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano T-1
Dal 05/02/2009 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 305, Sub. 4 Categoria A4 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano T-1

I titolari reali corrispondono ai titolari catastali

ASTE GIUDIZIARIE®  
DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	305	4		A4	U	6,5 vani	234 mq	335,7 €	T-1	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale in quanto lo stato reale non coincide con la planimetria catastale, ovvero sono presenti delle difformità.

Prima di procedere al deposito della nuova, è necessario presentare una pratica edilizia così come specificato nella sezione regolarità edilizia.

La variazione catastale comporta il pagamento dei diritti tributari di 70€, ai quali va aggiunta la parcella del tecnico che si aggira intorno ai 500€.

L'immobile insiste sui mappali terreni 305, 306, 309 e 310 censiti al Foglio 11.

#### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in pessimo stato conservativo:

- una porzione dell'immobile non è agibile a causa di cedimenti e lesioni varie.
- la parte attualmente utilizzata presenta umidità di risalita e umidità proveniente dal sottotetto: non essendo potuti salire a verificare, si ipotizza che ci siano tegole rotte e o una mancata impermeabilizzazione della copertura; ciò viene confermato da un'indagine visiva dall'esterno, di cui foto allegate, dove è possibile verificare che è presente della vegetazione all'interno del sottotetto.

#### PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da muratura portante e solai in latero-cemento. La pavimentazione e i rivestimenti sono in gres di porcellanato. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno, ma alcuni (tipo bagno) in alluminio. Le pareti sono intonacate a civile. E' presente un sottotetto, accessibile da botola, con copertura a falda inclinata, di cui una porzione ha una copertura in eternit, da smaltire. E' presente una stufa a pellet in cucina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] che lo utilizza come abitazione principale per se e per i suoi figli. [REDACTED] attualmente risiede altrove.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1987 al 03/03/2008.	[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] 1/2	Dichairazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOJACONO VINCENZO	03/03/2008	137668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	14/10/2024	16685	13228
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Sassari	11/10/2005	51	1342		
Dal 03/03/2008	[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] proprietario per 1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOJACONO VINCENZO	03/03/2008	137668	46662
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	05/03/2008	3237	2077
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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.

ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE

DA PARTE DEI FIGLI

NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO LOJACONO VINCENZO DA SASSARI DEL 03/03/2008 REP. N.137668 E TRASCritto IL 05/03/2008 AI NN.3237/2077.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 10/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Sassari il 05/03/2008  
Reg. gen. 3239 - Reg. part. 609  
Quota: 1/1  
Importo: € 97.500,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 65.000,00  
Percentuale interessi: 6,50 %  
Rogante: LOJACONO VINCENZO  
Data: 03/03/2008  
N° repertorio: 137669  
N° raccolta: 46663

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a SASSARI il 23/09/2024  
Reg. gen. 15739 - Reg. part. 12521  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nella zona omogenea A1, ovvero centro di antica e prima formazione, normata dagli artt. 4/8/9 delle NTA del PUC del Comune di Codrongianos e dal Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione.

Di seguito gli articoli delle NTA del PUC:

art. 4:

#### ZONE A - Vecchio centro

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi.

#### Articolo: 8 - Destinazioni d'uso delle aree

Le aree appartenenti alle zone A-B-C devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. Possono altresì accogliere fabbricati per funzioni accessorie ed integrative, come:

- negozi, pubblici esercizi e botteghe artigiane ed artistiche
- studi professionali e commerciali, uffici pubblici e privati
- magazzini (con esclusione di capannoni), depositi e simili
- laboratori non rumorosi e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro
- attrezzature per il tempo libero, la cultura, lo spettacolo

#### Art. 9 - ZONE A - Vecchio centro

Sono consentiti interventi di risanamento conservativo, con una densità fondiaria e cubatura non superiore alla preesistente, computate senza tener conto delle sovrastrutture d'epoca recente prive di valore storico. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio del comparto. Il Comune individua le zone ove, per le condizioni di degrado del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, si rende opportuno il loro recupero mediante interventi rivolti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostituzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso.

Dette zone potranno comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree nonché edifici da destinare ad attrezzature collettive.

#### Densità edilizia

Per gli interventi di risanamento conservativo la densità fondiaria non può superare quella preesistente. Per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare quello medio del comparto e può essere autorizzato con Concessione Edilizia.

Sempre per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni, nel singolo lotto la densità edilizia potrà superare i 3,0 mc/mq solo a seguito di Piano Particolareggiato esteso - come minimo - all'intero isolato; che dovrà ricercare i volumi esistenti sui vari lotti, indicarvi le nuove densità edilizie ammissibili e verificare che con la loro adozione non si superi la densità edilizia media esistente del comparto.

#### Indice di copertura

La superficie coperta non può superare i 7/10 dell'area totale del lotto per le nuove costruzioni.

#### Altezza massima

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni l'altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti.

#### Distanze tra i fabbricati

Per le ricostruzioni e le nuove costruzioni il Comune può richiedere un allineamento, sul filo della costruzione che modifichi i limiti precedenti al fine di una regolarizzazione del tessuto viario; l'indice di fabbricabilità fondiario sarà tuttavia riferito alla primitiva estensione del lotto.

Per le operazioni di risanamento conservativo e le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti. Le nuove costruzioni, se non risulteranno in aderenza, dovranno distare dagli edifici circostanti di almeno m. 4.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del Codice Civile.

Interventi edilizi

Nella vigenza del piano particolareggiato, in ogni intervento, le tipologie, le aperture, le facciate, i colori ed i materiali dovranno essere quelli indicati nel P.P.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Dall'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Codrongianos, di cui prot. n. 3045 del 19.05.2025 è emerso che l'immobile è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. 6/2013
- DET. 25/2013 AUTORIZZAZIONE EX ART.146 D.LGS. 42/2004

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di accesso agli atti di cui prot. n. N.3045 DEL 19.05.2025, di accesso presso i luoghi in data 03/04/2025 si può affermare che non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultimo titolo abilitativo, ovvero la C.E. 6/2013.

In particolare la camera d'ingresso è adibita a cucina e non è presente la comunicazione con la camera adiacente, la quale ha ingresso dal disimpegno. Lo spazio adibito a cucina è suddiviso in due ambienti, una parte come disimpegno e una parte come bagno. Lo spazio con destinazione bagno è in realtà un disimpegno che da accesso al giardino di pertinenza esclusiva.

Dal giardino si ha accesso all'altra porzione di immobile, attualmente rustico e non agibile a causale di lesioni strutturali e sfondellamento del solaio di copertura. Nel ripostiglio non è presente la scala di collegamento con il sottotetto, ma è presente solo la botola.

L'abusivismo pertanto potrebbe essere sanato secondo quanto disposto dall'art. 9 c. 7 della LR 11/2017 e dall'art. 15 c. 7 della LR 23/1985 e nel rispetto del D.lgs n. 42/2004 e del D.P.R. n. 31/2017, ovvero per interventi di edilizia libera eseguiti in assenza di preventiva e necessaria comunicazione asseverata.

Ai fini dell'esito positivo della suddetta comunicazione, è necessario pagare una sanzione amministrativa di 500€. A questi costi si dovrà aggiungere la spesa del tecnico, che si aggira intorno ai 1.500€.

Oppure è possibile ripristinare lo stato dei luoghi.

Successivamente si potrà presentare richiesta per il rilascio dell'agibilità, non reperita, per la quale sono

previsti i seguenti costi:

- dichiarazione di rispondenza impianto elettrico e idrico: 700,00 €
- diritti comunali: circa 100,00 €
- pratica tecnico: 1.500,00 €

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Codrongianos (SS) - Via Principessa Mafalda 41 (ex 17)

Il bene oggetto di pignoramento è situato all'interno del Comune di Codrongianos ed ha accesso diretto dalla via Principessa Mafalda. L'immobile seppure consistente in un unico subalterno, è suddiviso in due porzioni distinte, comunicanti tra loro tramite il giardino retrostante. La prima porzione, quella effettivamente utilizzata, ha accesso mediante dei gradini dalla via Principessa Mafalda; dall'ingresso si accede ad un disimpegno; dal disimpegno, sulla destra si accede alla cucina, mentre sulla sinistra si trova una cameretta. Proseguendo lungo il corridoio troviamo una ulteriore camera, che risulta parzialmente seminterrata su un lato (vedi finestra alta), un ripostiglio nel quale è presente la botola per accedere al sottotetto, ma non è presente una scala di collegamento. Da qui si prosegue su un ulteriore disimpegno, ortogonale al precedente, dal quale si accede al bagno e ad una ulteriore camera da letto. Davanti alla camera si trova l'accesso per il cortile interno. E' presente una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e una stufa a pellet nella cucina. Sul sottotetto è presente una porzione di eternit. Dal cortile interno si accede alla seconda porzione dell'immobile: si precisa che attualmente questa porzione è in stato di rudere e non è possibile accedervi a causa di sfondellamento di alcune porzioni del solaio e di presenza di macerie e ingombri vari. Questa porzione ha inoltre un accesso diretto dalla via Principessa Mafalda. Questa porzione è costituita da un ambiente di ingresso - soggiorno, da un ripostiglio e da una camera. Si precisa che nel cortile interno, di proprietà esclusiva, è presente una finestra di un immobile retrostante, presumibilmente abusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 305, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 135.420,00

Per arrivare all'importo stabilito di 760,00 €/mq sono stati utilizzati differenti metodologie:

#### 1. Comparazione diretta

La valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse, da cui è emerso che il valore medio è pari a 700,00 €/mq.

E' stato poi calcolato il coefficiente di merito che viene individuato in 0,75 viste le caratteristiche qualitative e quantitative.

Si è fatto quindi riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, il quale definisce la formula matematica:

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) \* Quotazione al metro quadro (Q) \* Coefficienti di merito (CoM)

$$V = 270,84 * 700,00 \text{ €/mq} * 0,75 = 142.191,00 \text{ €}$$

valore unitario finale €/mq = 525,00 €/mq

#### 2. Valore OMI

Si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità, in quanto semestralmente monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche. L'agenzia delle Entrate propone per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, nel Comune di Codrongianos, un range di valori che varia in base alla zona OMI.

La zona OMI di riferimento è la B1 (Centrale/CENTRO URBANO) che, per le abitazioni di tipo economico A/4, ha un valore compreso tra 500 €/mq e 750 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K \text{ Essendo } K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

K1 dipende dal taglio di superficie e nel caso in oggetto è pari a 0,00

K2 dipende dal livello di Piano, in questa situazione pari a 0,20

Nel caso in esame si avrà quindi: K1=0,300 K2=0,20 K=0,15 C=0,952 Valore normale unitario OMI = 537,50 € Coefficiente riduttivo OMI = 0,952 Valor corretto OMI = 511,70 €

#### 3. Valore medio di mercato

Sempre facendo riferimento ai valori OMI, e prendendo questa volta il valore medio pari a  $(500 + 750) / 2 = 625 \text{ €/mq}$  e facendo sempre riferimento alla formula Valore di mercato

$(V) = \text{Superficie commerciale (SuC)} * \text{Quotazione al metro quadro (Q)} * \text{Coefficienti di merito (CoM)}$

Abbiamo che il valore medio di mercato è pari a  $V = 270,84 \text{ mq} * 625,00 \text{ €/mq} * 0,75 = 126.956,25 \text{ €}$

valore unitario finale €/mq = 468,75 €/mq

Facendo quindi una media tra i tre valori ottenuti abbiamo che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 501,82 €/mq che viene arrotondato a 500€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Codrongianos (SS) - Via Principessa Mafalda 41 (ex 17)	270,84 mq	500,00 €/mq	€ 135.420,00	100,00%	€ 135.420,00
Valore di stima:					€ 135.420,00

Valore di stima: € 135.420,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2100,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	570,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	30000,00	€
Rimozione Eternit	2750,00	€

Valore finale di stima: € 100.000,00

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.

Alghero, li 11/09/2025

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cocco Paola



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - IPOCATASTALE
- ✓ N° 20 Foto



Firmato Da: PAOLA COCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e198e0f5de36a303a5d1216b3ea32ca



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Codrongianos (SS) - Via Principessa Mafalda 41 (ex 17)  
Il bene oggetto di pignoramento è situato all'interno del Comune di Codrongianos ed ha accesso diretto dalla via Principessa Mafalda. L'immobile seppure consistente in un unico subalterno, è suddiviso in due porzioni distinte, comunicanti tra loro tramite il giardino retrostante. La prima porzione, quella effettivamente utilizzata, ha accesso mediante dei gradini dalla via Principessa Mafalda; dall'ingresso si accede ad un disimpegno; dal disimpegno, sulla destra si accede alla cucina, mentre sulla sinistra si trova una cameretta. Proseguendo lungo il corridoio troviamo una ulteriore camera, che risulta parzialmente seminterrata su un lato (vedi finestra alta), un ripostiglio nel quale è presente la botola per accedere al sottotetto, ma non è presente una scala di collegamento. Da qui si prosegue su un ulteriore disimpegno, ortogonale al precedente, dal quale si accede al bagno e ad una ulteriore camera da letto. Davanti alla camera si trova l'accesso per il cortile interno. E' presente una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e una stufa a pellet nella cucina. Sul sottotetto è presente una porzione di eternit. Dal cortile interno si accede alla seconda porzione dell'immobile: si precisa che attualmente questa porzione è in stato di rudere e non è possibile accedervi a causa di sfondellamento di alcune porzioni del solaio e di presenza di macerie e ingombri vari. Questa porzione ha inoltre un accesso diretto dalla via Principessa Mafalda. Questa porzione è costituita da un ambiente di ingresso - soggiorno, da un ripostiglio e da una camera. Si precisa che nel cortile interno, di proprietà esclusiva, è presente una finestra di un immobile retrostante, presumibilmente abusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 305, Sub. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona omogenea A1, ovvero centro di antica e prima formazione, normata dagli artt. 4/8/9 delle NTA del PUC del Comune di Codrongianos e dal Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione. Di seguito gli articoli delle NTA del PUC:  
art. 4: ZONE A - Vecchio centro Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi. Articolo: 8 - Destinazioni d'uso delle aree Le aree appartenenti alle zone A-B-C devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. Possono altresì accogliere fabbricati per funzioni accessorie ed integrative, come: - negozi, pubblici esercizi e botteghe artigiane ed artistiche - studi professionali e commerciali, uffici pubblici e privati - magazzini (con esclusione di capannoni), depositi e simili - laboratori non rumorosi e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro - attrezzature per il tempo libero, la cultura, lo spettacolo Art. 9 - ZONE A - Vecchio centro Sono consentiti interventi di risanamento conservativo, con una densità fondiaria e cubatura non superiore alla preesistente, computate senza tener conto delle sovrastrutture d'epoca recente prive di valore storico. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio del comparto. Il Comune individua le zone ove, per le condizioni di degrado del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, si rende opportuno il loro recupero mediante interventi rivolti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostituzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Dette zone potranno comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree nonché edifici da destinare ad attrezzature collettive. Densità edilizia Per gli interventi di risanamento conservativo la densità fondiaria non può superare quella preesistente. Per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare quello medio del comparto e può essere autorizzato con Concessione Edilizia. Sempre per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni, nel singolo lotto la densità edilizia potrà superare i 3,0 mc/mq solo a seguito di Piano Particolareggiato esteso - come minimo -

all'intero isolato; che dovrà ricercare i volumi esistenti sui vari lotti, indicarvi le nuove densità edilizie ammissibili e verificare che con la loro adozione non si superi la densità edilizia media esistente del comparto. Indice di copertura La superficie coperta non può superare i 7/10 dell'area totale del lotto per le nuove costruzioni. Altezza massima Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni l'altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti. Distanze tra i fabbricati Per le ricostruzioni e le nuove costruzioni il Comune può richiedere un allineamento, sul filo della costruzione che modifichi i limiti precedenti al fine di una regolarizzazione del tessuto viari; l'indice di fabbricabilità fondiario sarà tuttavia riferito alla primitiva estensione del lotto. Per le operazioni di risanamento conservativo e le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti. Le nuove costruzioni, se non risulteranno in aderenza, dovranno distare dagli edifici circostanti di almeno m. 4. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del Codice Civile. Interventi edilizi Nella vigenza del piano particolareggiato, in ogni intervento, le tipologie, le aperture, le facciate, i colori ed i materiali dovranno essere quelli indicati nel P.P.

**Prezzo base d'asta: € 100.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Codrongianos (SS) - Via Principessa Mafalda 41 (ex 17)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 305, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	270,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in pessimo stato conservativo: - una porzione dell'immobile non è agibile a causa di cedimenti e lesioni varie. - la parte attualmente utilizzata presenta umidità di risalita e umidità proveniente dal sottotetto: non essendo potuti salire a verificare, si ipotizza che ci siano tegole rotte e o una mancata impermeabilizzazione della copertura; ciò viene confermato da un'indagine visiva dall'esterno, di cui foto allegate, dove è possibile verificare che è presente della vegetazione all'interno del sottotetto.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di pignoramento è situato all'interno del Comune di Codrongianos ed ha accesso diretto dalla via Principessa Mafalda. L'immobile seppure consistente in un unico subalterno, è suddiviso in due porzioni distinte, comunicanti tra loro tramite il giardino retrostante. La prima porzione, quella effettivamente utilizzata, ha accesso mediante dei gradini dalla via Principessa Mafalda; dall'ingresso si accede ad un disimpegno; dal disimpegno, sulla destra si accede alla cucina, mentre sulla sinistra si trova una cameretta. Proseguendo lungo il corridoio troviamo una ulteriore camera, che risulta parzialmente seminterrata su un lato (vedi finestra alta), un ripostiglio nel quale è presente la botola per accedere al sottotetto, ma non è presente una scala di collegamento. Da qui si prosegue su un ulteriore disimpegno, ortogonale al precedente, dal quale si accede al bagno e ad una ulteriore camera da letto. Davanti alla camera si trova l'accesso per il cortile interno. E' presente una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e una stufa a pellet nella cucina. Sul sottotetto è presente una porzione di eternit. Dal cortile interno si accede alla seconda porzione dell'immobile: si precisa che attualmente questa porzione è in stato di rudere e non è possibile accedervi a causa di sfondellamento di alcune porzioni del solaio e di presenza di macerie e ingombri vari. Questa porzione ha inoltre un accesso diretto dalla via Principessa Mafalda. Questa porzione è costituita da un ambiente di ingresso - soggiorno, da un ripostiglio e da una camera. Si precisa che nel cortile interno, di proprietà esclusiva, è presente una finestra di un immobile retrostante, presumibilmente abusiva.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal [redacted] che lo utilizza come abitazione principale per se e per i suoi figli. La [redacted] attualmente risiede altrove.		



**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a SASSARI il 23/09/2024

Reg. gen. 15739 - Reg. part. 12521

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Firmato Da: PAOLA COCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e198e0f5de36a303a5d1216b3ea32ca

