

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Virgilio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2022 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Codice fiscale: 09339391006

ROMA (RM)

contro

ZIROLIA ROBERTO

Codice fiscale: ZRLRRT75R03I452W

SORSO

Nato a Sassari il 03/10/1975

FEDERIGHI MONICA

Codice fiscale: FDRMNC74R58I452I

SORSO

Nato a Sassari il 18/10/1974

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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

In data 19/12/2024, il sottoscritto Geom. Virgilio Andrea, con studio in Via Besta, 8 - 07100 - Sassari (SS), email andrea virgilio@alice.it, PEC andrea.virgilio@geopec.it, Tel. 339 8433848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Sorso (SS) - Largo Agliastredu, piano Terra

DESCRIZIONE

Fabbricato monofamiliare sito in località Agliastredu agro di Sorso, a pochi minuti dall'abitato di Sorso e dal mare. Realizzato al piano terreno, si trova in precario stato di manutenzione. Un viale d'ingresso conduce alla casa che è dotata di cortile antistante con posti auto. L'immobile si compone di una ampia veranda (realizzata in difformità al progetto approvato), un ingresso soggiorno, cucina bagno, due stanze da letto (una delle quali realizzata in difformità al progetto approvato). Il terreno è piantumato ad oliveto e agrumeto entrambi in stato di semi abbandono, la proprietà è interamente recintata. Sono presenti pozzo fossa biologica cancello di ingresso.

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** - Terratetto ubicato a Sorso (SS) - Largo Agliastredu, piano Terra

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:

- ZIROLIA ROBERTO (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ZRLRRT75R03I452W
SORSO
Nato a Sassari il 03/10/1975

- FEDERIGHI MONICA (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: FDRMNC74R58I452I
SORSO
Nato a Sassari il 18/10/1974

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

- ZIROLIA ROBERTO (Proprietà 1/2)
- FEDERIGHI MONICA (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il fabbricato risulta edificato all'interno dell'area cortilizia urbana mappale 260 del foglio 41 di Sorso, che a sua volta si trova all'interno, e confinante per quattro lati, con il mappale 404 del catasto terreni. Il mappale 404 confina a Nord con il mappale 238 e 426, a Ovest con il mappale 426, a Sud con il mappale 426 e la strada vicinale Agliastredu, a Est con il mappale 238 e la strada vicinale Agliastredu.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,76 mq	88,58 mq	1	88,58 mq	3,00 m	Terra
Terreno agricolo	2446,00 mq	2446,00 mq	0,05	122,30 mq	0,00 m	Terra
Cortile	465,42 mq	465,42 mq	0,05	23,27 mq	0,00 m	Terra
Veranda	47,21 mq	47,21 mq	0,5	23,61 mq	3,00 m	terra
locale tecnico	4,60 mq	5,50 mq	0,30	1,65 mq	2,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				259,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				259,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1979 al 22/10/2002	SECHI LUIGI Sassari 27/10/1940 1/2 PITTALIS MARIA MADDALENA 13/07/1044 1/2	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 260 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 00.05.84
Dal 19/07/1979 al 22/10/2002	PITTALIS MARIA MADDALENA, Sassari 30/07/1944 per 1/2, SECCHI LUIGI Sassari 27/10/1940 per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 260 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.035,00 Piano terra
Dal 22/10/2002 al 10/02/2025	ZIROLIA ROBERTO Sassari 03/10/1975 1/2 FEDERIGHI MONICA Sassari 18/10/1974 1/2	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 404 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.24.46 Reddito dominicale € 4,42 Reddito agrario € 2,27
Dal 22/10/2002 al 18/02/2025	FEDERIGHI MONICA Sassari 18/10/1974 per 1/2, ZIROLIA ROBERTO Sassari 03/10/1975 per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 260 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 278,89 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	260			A3	1	4,5 vani			Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	404				uliveto	quarta	00.24.46 mq	4,42 €	2,27 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde con quanto autorizzato in concessione edilizia, e neanche con quanto realizzato sul posto. Dopo la regolarizzazione urbanistica sarà necessario un nuovo accatastamento.

PRECISAZIONI

Nel fabbricato sono stati realizzati dei volumi in difformità alla concessione edilizia n°91 rilasciata il l'8.11.1982.: Un vano (m 3,00 x m 3,30 x hm 3,25) di mc 32,17 oggi è utilizzato come stanza da letto.; I solai piani di sottotetto autorizzati con altezza di m 3,00, sono stati realizzati inclinati con uno sviluppo di un volume maggiore a quello autorizzato. E' stata realizzata una veranda di mq 47,21 non autorizzata.

Il vano irregolare non potrà essere sanato, (poiché non pregiudica la staticità dell'immobile) potrà essere demolito. Per regolarizzare il volume eseguito in più con i solai inclinati, sarà necessario realizzare un controsoffitto posto ad un'altezza di m 3,00 e ubicato nella zona dell'ingresso soggiorno. Una parte della veranda, potrà essere regolarizzata in accertamento di conformità. La parte di veranda eccedente dovrà essere demolita.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si trova in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù censi livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione, realizzato con struttura portante verticale in blocchi di cemento granulare, la copertura a falde inclinate è in solai misti latero cemento, con sovrastante manto di tegole di cotto. Intonaco al civile alle pareti interne ed esterne. Pavimenti realizzati in gres ceramico. Infissi interni in legno tamburato, finestre in legno con vetro semidoppio e portelloni in legno. Tutti gli impianti, non a norma, sono sottotraccia, l'impianto di scarico è collegato ad una fossa biologica IM-OFF. Non vi è impianto di riscaldamento fisso. Un viale di accesso in calcestruzzo è in collegamento con uno spiazzo che da accesso all'immobile. Il terreno esclusivo è piantumato con ulivi ed agrumi. Poco distante dall'abitazione vi è un piccolo vano magazzino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore con la coniuge e la figlia maggiorenne

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1979	SECHI LUIGI Sassari 27/10/1940 per 1/2 PITTALIS MARIA MADDALENA Sassari 13/07/1944 PER 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: SCHLGU40R27I452K	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOJACONO VINCENZO	19/07/1979	5615	1340
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	01/08/1979	5458	6573
		Registrazione			
Dal 22/10/2002	ZIROLIA ROBERTO Sassari 03.10.1975 per 1/2 FEDERIGHI MONICA Sassari 18.10.1974 per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: ZRLRRT75R03I452W	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOJACONO VINCENZO	22/10/2002	123531	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	23/10/2002	11185	15463
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notorio
Iscritto a Sassari il 23/10/2002
Reg. gen. 2154 - Reg. part. 15464
Importo: € 112,50
A favore di BANCA UCB SPA MILANO
Contro ZIROLIA ROBERTO, FEDERIGHI MONICA
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ATTO NOTARILE
Iscritto a SASSARI il 21/10/2022
Reg. gen. 2026 - Reg. part. 15391
Importo: € 112,50
A favore di BANCA UCB SPA MILANO
Contro ZIROLIA ROBERTO, FEDERIGHI MONICA

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a SASSARI il 19/09/2022
Reg. gen. 11436 - Reg. part. 15176
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro ZIROLIA ROBERTO, FEDERIGHI MONICA

NORMATIVA URBANISTICA

l'immobile ricade in una zona omogenea E3, che comprende le parti di territorio destinate ad uso agricolo, del PUC del Comune di Sorso, caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, (art. 26) pari al 100 % (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n° 91 dell'8.11.1982. Abitabilità rilasciata il 20.07.1984.

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.

Non esiste corrispondenza tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi. E' stata realizzata in difformità un'ampia veranda coperta. E' stato realizzato in difformità un vano delle dimensioni lorde m 3,30 x m 3,00. Sono stati realizzati in difformità i solai degli ambienti, autorizzati piani ma realizzati inclinati, con un incremento di volume.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Sorso (SS) - Largo Agliastredu, piano Terra
Fabbricato monofamiliare sito in località Agliastredu agro di Sorso, a pochi minuti dall'abitato di Sorso e dal mare. Realizzato al piano terreno, si trova in precario stato di manutenzione. Un viale d'ingresso conduce alla casa che è dotata di cortile antistante con posti auto. L'immobile si compone di una ampia veranda (realizzata in difformità al progetto approvato), un ingresso soggiorno, cucina bagno, due stanze da letto (una delle quali realizzata in difformità al progetto approvato). Il terreno è piantumato ad oliveto e agrumeto entrambi in stato di semi abbandono, la proprietà è interamente recintata. Sono presenti pozzo fossa biologica cancello di ingresso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 260, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 404, Qualità uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.793,50
Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo, che permette di paragonare altri beni simili, alienati o in fase di alienazione, posti nelle vicinanze.
Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si indicano gli oneri stimati di bonifica urbanistica e catastale a carico dell'acquirente. Vedasi computo metrico estimativo allegato.
I costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a: € 11.915,44.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Sorso (SS) - Largo Agliastredu, piano Terra	259,41 mq	350,00 €/mq	€ 90.793,50	100,00%	€ 90.793,50
Valore di stima:					€ 90.793,50

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 15/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Virgilio Andrea

- ✓ N° 1 Altri allegati - Catasto Scheda, visura nceu, visura nct, mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - Concessione, elaborato grafico, abitabilità
- ✓ N° 3 Altri allegati - Foto
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Computo metrico estimativo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Sorso (SS) - Largo Agliastredu, piano Terra
Fabbricato monofamiliare sito in località Agliastredu agro di Sorso, a pochi minuti dall'abitato di Sorso e dal mare. Realizzato al piano terreno, si trova in precario stato di manutenzione. Un viale d'ingresso conduce alla casa che è dotata di cortile antistante con posti auto. L'immobile si compone di una ampia veranda (realizzata in difformità al progetto approvato), un ingresso soggiorno, cucina bagno, due stanze da letto (una delle quali realizzata in difformità al progetto approvato). Il terreno è piantumato ad oliveto e agrumeto entrambi in stato di semi abbandono, la proprietà è interamente recintata. Sono presenti pozzo fossa biologica cancello di ingresso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 260, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 404, Qualità uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile ricade in una zona omogenea E3, che comprende le parti di territorio destinate ad uso agricolo, del PUC del Comune di Sorso, caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, (art. 26) pari al 100 % (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Sorso (SS) - Largo Agliastredu, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 260, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 404, Qualità uliveto	Superficie	259,41 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si trova in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Fabbricato monofamiliare sito in località Agliastredu agro di Sorso, a pochi minuti dall'abitato di Sorso e dal mare. Realizzato al piano terreno, si trova in precario stato di manutenzione. Un viale d'ingresso conduce alla casa che è dotata di cortile antistante con posti auto. L'immobile si compone di una ampia veranda (realizzata in difformità al progetto approvato), un ingresso soggiorno, cucina bagno, due stanze da letto (una delle quali realizzata in difformità al progetto approvato). Il terreno è piantumato ad uliveto e agrumeto entrambi in stato di semi abbandono, la proprietà è interamente recintata. Sono presenti pozzo fossa biologica cancello di ingresso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore con la coniuge e la figlia maggiorenne		