

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Floris Giovannangela, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.500,00	14

All'udienza del 02/08/2024, il sottoscritto Arch. Floris Giovannangela, con studio in Via XX Settembre, 100 - 07041 - Alghero (SS), email giovannangelafloris@gmail.com, PEC giovannangela.floris@archiworldpec.it, Tel. 3355261334, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Romano Ruiu, 5 Località Chilivani

L'unità immobiliare è costituita da una residenza unifamiliare isolata, situata nel Comune di Ozieri, Località Chilivani, in prossimità della ferrovia e sul lato opposto rispetto alla stazione ferroviaria. Nella frazione, che dista circa 8 km dal centro abitato, sono presenti alcune attività artigianali e industriali, oltre a pochi servizi. Il fabbricato cielo/terra, ubicato in Via Romano Ruiu n.5, fa parte di un complesso di edifici realizzati presumibilmente all'inizio del Novecento per ospitare i lavoratori delle Ferrovie dello Stato.

L'originaria tipologia abitativa, come risulta dalla planimetria catastale, è stata significativamente modificata dal punto di vista planimetrico e in parte anche prospettico a seguito di un intervento di ristrutturazione avvenuto nel 2000, effettuato senza progetto e titolo abilitativo.

L'accesso avviene tramite un portoncino blindato protetto da una tettoia; entrando si accede alla cucina e, a sinistra, all'ampio soggiorno. Dalla cucina, un disimpegno conduce al servizio igienico e a una camera da letto. Nel disimpegno è presente una scala al grezzo che porta al livello superiore, composto da una mansarda e una soffitta non abitabile. I locali al piano terra e la mansarda sono dotati di aerazione e illuminazione naturale grazie a finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno.

Al piano terra l'altezza interna utile della cucina e del soggiorno è di 2,33 metri sotto trave e 2,53 metri sotto tavolato; l'altezza del disimpegno, del servizio igienico e della camera da letto è di 2,87 metri. Al livello superiore, l'altezza interna utile media della mansarda è di 3,00 metri mentre quella della soffitta è di 1,67 metri.

La residenza si sviluppa su:

- superficie netta mq 102,50 oltre soffitta non abitabile mq 51,20
- superficie lorda mq 129,30 oltre soffitta non abitabile mq 63,48
- superficie commerciale complessiva di mq 142,00

Sono presenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Alcune di queste opere non possono essere sanate e sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi precedente agli interventi di ristrutturazione. Per le opere che possono essere sottoposte ad accertamento di conformità, è previsto il pagamento degli oneri per la regolarizzazione. Sono fatte salve le conclusioni cui perverranno i competenti uffici tecnici. Inoltre, è a carico dell'acquirente anche il pagamento degli oneri per la regolarizzazione catastale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Romano Ruiu, 5 Località Chilivani

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta in atti la relazione notarile sostitutiva della Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Alba, datata 07/12/2022, che attesta le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari riferibili all'ultimo ventennio. E' stata necessaria un'integrazione della documentazione con ulteriori visure catastali aggiornate al 24/02/2025, utilizzate per la ricerca presso l'archivio edilizia privata del Comune di Ozieri.

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,81 mq	98,20 mq	1	98,20 mq	2,53 m	Terra
Mansarda	24,69 mq	31,10 mq	1	31,10 mq	3,00 m	Primo
Soffitta non abitabile	51,20 mq	63,48 mq	0,2	12,70 mq	1,67 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				142,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 25/02/1981 al 22/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 61 Categoria E1
Dal 22/07/1992 al 19/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 61 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano T
Dal 19/01/1994 al 15/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 61 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano T
Dal 15/06/1995 al 04/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 61 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano T
Dal 04/09/1997 al 28/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 61 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano T
Dal 28/08/1998 al 20/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 61 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano T
Dal 20/01/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 61 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 61 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 141 mq Totale: escluse aree scoperte: 141 mq Rendita € 255,65 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali risultanti dai titoli di cui alle provenienze sotto riportate.

L'immobile in oggetto è stato originato

- dalla soppressione del seguente bene: NCEU fg. 48 particelle 13, 14, 17, 61, 62, 63, 68, 69, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 93, 12, 11, 6, 95, 111 (graffate), VARIAZIONE del 19/10/1978 in atti dal 12/03/1992 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 131.1/1978), questo a sua volta originato

- dalla soppressione del seguente bene: NCEU fg. 48 particelle 13, 14, 17, 27, 61, 62, 63, 68, 69, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 93, 12, 11, 6, 95, 111 (graffate), VARIAZIONE del 17/05/1991 in atti dal 17/05/1991 FRAZIONAMENTO E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 151.1/1991), questo a sua volta originato

- in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987 intestato a DEMANIO DELLO STATO - RAMO

L'immobile di cui trattasi è un fabbricato cielo/terra edificato su area censita al NCT - partita 1 fg. 48 part. 61 ente urbano di mq. 93.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	61			A4	U	4,5 vani	Totale: 141 mq Totale: escluse aree scoperte: 141 mq	255,65 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati identificativi del bene indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale, pertanto il bene è univocamente identificato.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato e la planimetria catastale esistente; sono presenti delle difformità nella distribuzione interna degli ambienti, come descritto più dettagliatamente in seguito.

Dopo la regolarizzazione edilizia, sarà necessario effettuare una variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, mediante presentazione della procedura DOCFA, che prevede l'aggiornamento della planimetria, l'indicazione delle reali superfici catastali e l'attribuzione della nuova rendita. La variazione catastale comporterà una spesa complessiva presunta per oneri amministrativi e compensi professionali pari a € 400,00.

STATO CONSERVATIVO

Il piano terra, completo di rifiniture e impianti, e con beni al suo interno, risulta funzionante e in discreto stato di conservazione e manutenzione alla data del sopralluogo, così come l'intero stabile. La scala e il sottotetto si trovano invece allo stato grezzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un edificio isolato che si affaccia su Via Romano Ruiu e su altre vie pubbliche. E' destinato a civile abitazione e presenta un affaccio principale (in origine il retro prospetto) orientato a Nord-Ovest, mentre gli altri tre affacci sono rispettivamente a Nord-Est, Sud-Este e Sud-Ovest.

L'edificio è stato presumibilmente costruito all'inizio del Novecento, seguendo le tipologie costruttive,

impiantistiche ed estetiche dell'epoca. Nel 2000, i proprietari hanno effettuato lavori di ristrutturazione in economia, privi di progetto e autorizzazioni, che hanno comportato modifiche alle facciate e alla distribuzione interna degli ambienti. E' stato demolito il controsoffitto e realizzati un nuovo solaio e le scale di accesso al livello superiore, oltre al rifacimento del servizio igienico e alla sostituzione della pavimentazione e di alcuni infissi.

ALTEZZA

Al piano terra l'altezza interna utile della cucina e del soggiorno è di 2,33 metri sotto trave e 2,53 metri sotto tavolato; l'altezza del disimpegno, del servizio igienico e della camera da letto è di 2,87 metri. Al livello superiore, l'altezza interna utile media della mansarda è di 3,00 metri mentre quella della soffitta è di 1,67 metri.

STRUTTURA

La struttura verticale è realizzata in muratura portante con materiale lapideo, probabilmente trachite.

SOLAI

Il solaio della cucina e del soggiorno (al livello superiore si trova la soffitta) è composto da travi e tavolato in legno. Il solaio del servizio igienico e della camera da letto (al livello superiore si trova la mansarda) è invece realizzato con travi in acciaio IPE e tavelle in laterizio.

COPERTURA

La copertura è costituita da travi, travicelli e tavolato in legno, rivestita con coppi in laterizio.

FINITURE

Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Le aperture delle finestre sono state ridimensionate in altezza, con un parziale tamponamento in laterizi forati, che all'esterno non sono stati né intonacati né tinteggiati. La pavimentazione è in gres porcellanato, mentre il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.

INFISSI

Gli infissi delle finestre e delle porte finestre sono realizzati in legno con vetro camera. Le porte interne sono anch'esse in legno, mentre la porta d'ingresso è di tipo blindato.

SANITARI

Il servizio igienico è completo di tutti i sanitari e della rubinetteria necessari per un buon funzionamento, tra cui lavabo, doccia, bidet e water.

IMPIANTI

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non risulta a norma. Gli impianti idrico e fognario sono anch'essi sottotraccia e collegati alle reti cittadine. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas. È presente un caminetto a legna e una stufa a pellet.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile, avvenuto il 20/11/2024 per verificare la consistenza fisica e lo stato dei luoghi, erano presenti il delegato dell'IVG Sig. **** Omissis ****, e i proprietari esecutati Sig.ri **** Omissis ****, i quali hanno dichiarato di occupare l'immobile come abitazione principale insieme alla figlia e al nipote.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 20/01/2000	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Eugenio castelli Notaio in Olbia	20/01/2000	102133	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	02/02/2000	1311	751
		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 legale** derivante da Ipoteca legale (ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 integrato e modificato D.LGS N.193/2001)
Iscritto a Sassari il 29/09/2009
Reg. gen. 15940 - Reg. part. 2471
Importo: € 1.383.517,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: EQUITALIA SARDEGNA SPA
Data: 22/09/2009
N° repertorio: 28625/2009
Note: Grava la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà sul bene.
- **Ipoteca in rinnovazione all'iscrizione n. 195/1312 del 2/2/2000** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 22/10/2019
Reg. gen. 15375 - Reg. part. 1999
Importo: € 49.579,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Eugenio Castelli di Olbia in data 20 gennaio 2000, numero 102134 di repertorio.

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo**

Trascritto a Sassari il 02/02/2000

Reg. gen. 1313 - Reg. part. 752

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

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

Note: Atto notarile pubblico rogito notaio Eugenio Castelli di Olbia in data 20 gennaio 2000, numero 102134 di repertorio. .

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Sassari il 20/05/2005

Reg. gen. 11866 - Reg. part. 8703

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

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

Note: Scrittura privata autenticata dal notaio Eugenio Castelli di Olbia in data 11 maggio 2005, numero 128346 di repertorio.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 28/03/2011

Reg. gen. 4549 - Reg. part. 2988

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

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

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 09/11/2022

Reg. gen. 18650 - Reg. part. 14060

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

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

Note: Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Cagliari sezione Sassari in data 27/09/2022, numero 2276 di repertorio.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel comune di Ozieri è il P.U.C., approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 23 marzo 1992 e successive varianti.

Secondo le previsioni del piano, l'area su cui sorge il fabbricato ricade nella Zona B - Sottozona B3 "Zone di completamento residenziale", disciplinate dall' art. 2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), al quale si rimanda. La destinazione d'uso "residenziale" è tra quelle ammesse in questa sottozona.

Inoltre, l'area si trova in zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi; in zona Rg0 - Area a rischio geologico nullo, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.); in zona Aree presenza di specie animali - Aree vincolate relative alla presenza di specie animali tutelate da convenzioni internazionali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

TITOLI ABILITATIVI

Per verificare la regolarità edilizia dell'immobile, è stato effettuato un accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del Comune di Ozieri (Prot. 21515 del 09/08/2024). Dalla ricerca condotta presso l'archivio risulta (Prot. 22933 del 29/08/2024) che "non sono state trovate concessioni edilizie relative al fabbricato in oggetto, essendo questo verosimilmente stato costruito prima dell'anno 1942."

Il fabbricato cielo/terra fa parte di un complesso di edifici realizzati presumibilmente all'inizio del Novecento, nello stesso periodo in cui fu edificata la stazione ferroviaria. Inizialmente patrimonio del Demanio dello Stato, ramo ferrovie, l'immobile è stato successivamente alienato a privati. I proprietari hanno fornito una copia della planimetria dell'alloggio allegata all'Atto di Compravendita del 25/02/1981 redatto dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Cagliari Rep. 13 (Concessionario Sig.**** Omissis **** - Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato - Dipartimento di Cagliari). La planimetria è conforme a quella catastale del 10/10/1978.

I proprietari hanno dichiarato, durante il sopralluogo, di aver effettuato la ristrutturazione dell'immobile nel 2000, anno in cui sono entrati in possesso dello stesso. Per tale ristrutturazione non è stato redatto un progetto né sono state richieste autorizzazioni edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle planimetrie sopra menzionate è possibile desumere quali interventi abbiano riguardato l'immobile durante la ristrutturazione:

- Realizzazione all'esterno, di fronte all'ingresso, di una piccola tettoia in legno con copertura in tegole
- Modifica dell'accesso all'immobile con conseguente trasformazione della finestra della cucina in porta d'ingresso; apertura di una nuova finestra nella cucina
- Demolizione del muro divisorio tra due camere (fusione) per l'ampliamento del soggiorno e apertura di un arco tra la cucina e il soggiorno
- Demolizione del controsoffitto della cucina e del soggiorno e realizzazione di un nuovo solaio, con riduzione dell'altezza utile interna da 3,20 metri (desunta dalla planimetria catastale) a 2,53 metri (sotto tavolato)
- Ridimensionamento in altezza delle finestre del soggiorno, conseguente all'abbassamento del solaio; realizzazione di un camino e di una canna fumaria
- Demolizione del muro divisorio tra l'andito e la camera da letto (fusione) per l'ampliamento della camera da letto; spostamento del muro divisorio tra il servizio igienico e la camera da letto per ampliare il servizio igienico
- Modifica dell'originaria porta d'ingresso in finestra e ridimensionamento in altezza della seconda finestra della camera da letto
- Demolizione del controsoffitto del servizio igienico e della camera da letto e realizzazione di un nuovo solaio, con riduzione dell'altezza utile interna da 3,20 metri (desunta dalla planimetria catastale) a 2,87 metri
- Realizzazione di una scala per accedere alla nuova mansarda e soffitta al livello superiore; realizzazione di nuova apertura di finestra nella mansarda.

Non essendo state trovate concessioni edilizie relative al fabbricato né allegati grafici di progetto, non è possibile verificare se vi sia stato un aumento volumetrico. Si ritiene comunque che alcune difformità conseguenti alla ristrutturazione non possano essere sanate e che dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi precedente all'intervento stesso. In particolare, dovrà essere rimosso il solaio in legno della cucina e del soggiorno, poiché non è garantita l'altezza interna netta di 2,70 metri (Art. 3.2.3. Regolamento Edilizio). Altre difformità relative a opere interne e prospettiche risultano sanabili mediante accertamento di conformità (art. 16 comma 1 della L.R. n.23/85), previa verifica del rapporto tra la superficie finestrata apribile e la superficie del pavimento, che non dovrà essere inferiore a 1/8 (Art. 3.2.3. Regolamento Edilizio). Sono fatte salve le considerazioni e valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà effettuare nella fattispecie, così come gli esiti dell'istruttoria tecnica cui perverrà il competente Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Tutela del Paesaggio al momento della presentazione dell'istanza.

La regolarizzazione edilizia/paesaggistica comporterà una spesa complessiva presunta per oneri amministrativi, sanzioni e compensi professionali pari a € 2.400,00 e una spesa presunta per il ripristino dello stato dei luoghi (smontaggio e rimontaggio solaio in legno) pari a € 6.000,00.

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. La valutazione è stata espressa mediante il criterio di stima del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio, consultando le banche dati nazionali (O.M.I. Osservatorio dei Valori Immobiliari e B.I. Borsino Immobiliare per i fabbricati).

Considerata la superficie e la conformazione planimetrica del bene, la divisibilità in più lotti non risulta attuabile in quanto ne impedirebbe il razionale ed effettivo utilizzo.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Romano Ruiu, 5 Località Chilivani
L'unità immobiliare è costituita da una residenza unifamiliare isolata, situata nel Comune di Ozieri, Località Chilivani, in prossimità della ferrovia e sul lato opposto rispetto alla stazione ferroviaria. Nella frazione, che dista circa 8 km dal centro abitato, sono presenti alcune attività artigianali e industriali, oltre a pochi servizi. Il fabbricato cielo/terra, ubicato in Via Romano Ruiu n.5, fa parte di un complesso di edifici realizzati presumibilmente all'inizio del Novecento per ospitare i lavoratori delle Ferrovie dello Stato. L'originaria tipologia abitativa, come risulta dalla planimetria catastale, è stata significativamente modificata dal punto di vista planimetrico e in parte anche prospettico a seguito di un intervento di ristrutturazione avvenuto nel 2000, effettuato senza progetto e titolo abilitativo. L'accesso avviene tramite un portoncino blindato protetto da una tettoia; entrando si accede alla cucina e, a sinistra, all'ampio soggiorno. Dalla cucina, un disimpegno conduce al servizio igienico e a una camera da letto. Nel disimpegno è presente una scala al grezzo che porta al livello superiore, composto da una mansarda e una soffitta non abitabile. I locali al piano terra e la mansarda sono dotati di aerazione e illuminazione naturale grazie a finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno. Al piano terra l'altezza interna utile della cucina e del soggiorno è di 2,33 metri sotto trave e 2,53 metri sotto tavolato; l'altezza del disimpegno, del servizio igienico e della camera da letto è di 2,87 metri. Al livello superiore, l'altezza interna utile media della mansarda è di 3,00 metri mentre quella della soffitta è di 1,67 metri. La residenza si sviluppa su: - superficie netta mq 102,50 oltre soffitta non abitabile mq 51,20 - superficie lorda mq 129,30 oltre soffitta non abitabile mq 63,48 - superficie commerciale complessiva di mq 142,00 Sono presenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Alcune di queste opere non possono essere sanate e sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi precedente agli interventi di ristrutturazione. Per le opere che possono essere sottoposte ad accertamento di conformità, è previsto il pagamento degli oneri per la regolarizzazione. Sono fatte salve le conclusioni cui perverranno i competenti uffici tecnici. Inoltre, è a carico dell'acquirente anche il pagamento degli oneri per la regolarizzazione catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 61, Categoria A4Valore di stima del bene: € 92.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Romano Ruiu, 5 Località Chilivani	142,00 mq	650,00 €/mq	€ 92.300,00	100,00%	€ 92.300,00
				Valore di stima:	€ 92.300,00

Valore di stima: € 92.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia	2400,00	€
Oneri messa in pristino stato luoghi	6000,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	400,00	€

Valore finale di stima: € 83.500,00

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 27/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Floris Giovannangela

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Romano Ruiu, 5 Località Chilivani
L'unità immobiliare è costituita da una residenza unifamiliare isolata, situata nel Comune di Ozieri, Località Chilivani, in prossimità della ferrovia e sul lato opposto rispetto alla stazione ferroviaria. Nella frazione, che dista circa 8 km dal centro abitato, sono presenti alcune attività artigianali e industriali, oltre a pochi servizi. Il fabbricato cielo/terra, ubicato in Via Romano Ruiu n.5, fa parte di un complesso di edifici realizzati presumibilmente all'inizio del Novecento per ospitare i lavoratori delle Ferrovie dello Stato. L'originaria tipologia abitativa, come risulta dalla planimetria catastale, è stata significativamente modificata dal punto di vista planimetrico e in parte anche prospettico a seguito di un intervento di ristrutturazione avvenuto nel 2000, effettuato senza progetto e titolo abilitativo. L'accesso avviene tramite un portoncino blindato protetto da una tettoia; entrando si accede alla cucina e, a sinistra, all'ampio soggiorno. Dalla cucina, un disimpegno conduce al servizio igienico e a una camera da letto. Nel disimpegno è presente una scala al grezzo che porta al livello superiore, composto da una mansarda e una soffitta non abitabile. I locali al piano terra e la mansarda sono dotati di aerazione e illuminazione naturale grazie a finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno. Al piano terra l'altezza interna utile della cucina e del soggiorno è di 2,33 metri sotto trave e 2,53 metri sotto tavolato; l'altezza del disimpegno, del servizio igienico e della camera da letto è di 2,87 metri. Al livello superiore, l'altezza interna utile media della mansarda è di 3,00 metri mentre quella della soffitta è di 1,67 metri. La residenza si sviluppa su: - superficie netta mq 102,50 oltre soffitta non abitabile mq 51,20 - superficie lorda mq 129,30 oltre soffitta non abitabile mq 63,48 - superficie commerciale complessiva di mq 142,00 Sono presenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Alcune di queste opere non possono essere sanate e sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi precedente agli interventi di ristrutturazione. Per le opere che possono essere sottoposte ad accertamento di conformità, è previsto il pagamento degli oneri per la regolarizzazione. Sono fatte salve le conclusioni cui perverranno i competenti uffici tecnici. Inoltre, è a carico dell'acquirente anche il pagamento degli oneri per la regolarizzazione catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 61, Categoria A4 Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel comune di Ozieri è il P.U.C., approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 23 marzo 1992 e successive varianti. Secondo le previsioni del piano, l'area su cui sorge il fabbricato ricade nella Zona B - Sottozona B3 "Zone di completamento residenziale", disciplinate dall' art. 2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), al quale si rimanda. La destinazione d'uso "residenziale" è tra quelle ammesse in questa sottozona. Inoltre, l'area si trova in zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi; in zona Rg0 - Area a rischio geologico nullo, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.); in zona Aree presenza di specie animali - Aree vincolate relative alla presenza di specie animali tutelate da convenzioni internazionali.

Prezzo base d'asta: € 83.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Via Romano Ruiiu, 5 Località Chilivani		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 61, Categoria A4	Superficie	142,00 mq
Stato conservativo:	Il piano terra, completo di rifiniture e impianti, e con beni al suo interno, risulta funzionante e in discreto stato di conservazione e manutenzione alla data del sopralluogo, così come l'intero stabile. La scala e il sottotetto si trovano invece allo stato grezzo.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare è costituita da una residenza unifamiliare isolata, situata nel Comune di Ozieri, Località Chilivani, in prossimità della ferrovia e sul lato opposto rispetto alla stazione ferroviaria. Nella frazione, che dista circa 8 km dal centro abitato, sono presenti alcune attività artigianali e industriali, oltre a pochi servizi. Il fabbricato cielo/terra, ubicato in Via Romano Ruiiu n.5, fa parte di un complesso di edifici realizzati presumibilmente all'inizio del Novecento per ospitare i lavoratori delle Ferrovie dello Stato. L'originaria tipologia abitativa, come risulta dalla planimetria catastale, è stata significativamente modificata dal punto di vista planimetrico e in parte anche prospettico a seguito di un intervento di ristrutturazione avvenuto nel 2000, effettuato senza progetto e titolo abilitativo. L'accesso avviene tramite un portoncino blindato protetto da una tettoia; entrando si accede alla cucina e, a sinistra, all'ampio soggiorno. Dalla cucina, un disimpegno conduce al servizio igienico e a una camera da letto. Nel disimpegno è presente una scala al grezzo che porta al livello superiore, composto da una mansarda e una soffitta non abitabile. I locali al piano terra e la mansarda sono dotati di aerazione e illuminazione naturale grazie a finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno. Al piano terra l'altezza interna utile della cucina e del soggiorno è di 2,33 metri sotto trave e 2,53 metri sotto tavolato; l'altezza del disimpegno, del servizio igienico e della camera da letto è di 2,87 metri. Al livello superiore, l'altezza interna utile media della mansarda è di 3,00 metri mentre quella della soffitta è di 1,67 metri. La residenza si sviluppa su: - superficie netta mq 102,50 oltre soffitta non abitabile mq 51,20 - superficie lorda mq 129,30 oltre soffitta non abitabile mq 63,48 - superficie commerciale complessiva di mq 142,00 Sono presenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Alcune di queste opere non possono essere sanate e sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi precedente agli interventi di ristrutturazione. Per le opere che possono essere sottoposte ad accertamento di conformità, è previsto il pagamento degli oneri per la regolarizzazione. Sono fatte salve le conclusioni cui perverranno i competenti uffici tecnici. Inoltre, è a carico dell'acquirente anche il pagamento degli oneri per la regolarizzazione catastale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile, avvenuto il 20/11/2024 per verificare la consistenza fisica e lo stato dei luoghi, erano presenti il delegato dell'IVG Sig. **** Omissis ****, e i proprietari esecutati Sig.ri **** Omissis ****, i quali hanno dichiarato di occupare l'immobile come abitazione principale insieme alla figlia e al nipote.		