

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA 4 MORI SARDEGNA S.R.L.,
RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO PIERLUIGI MARIA TENAGLIA,
CONTRO LA SIG.RA *****.
BENE IMMOBILE NEL COMUNE DI SASSARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 180/2021

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 21 Maggio u.s. , è stato nominato come " *esperto per la stima dei beni pignorati, nella presente procedura esecutiva.*

L'incarico contempla la risposta ai seguenti quesiti che, si sintetizzano per comodità qui di seguito:

1. Verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.;
2. Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuale carenze della documentazione presentata;
3. Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto;
4. Verificare la corrispondenza tra la destinazione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale;
5. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
6. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato;
7. Aggiornamento catastale in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria;
8. Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
9. Acquisire ove non depositati le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene;
10. Indicare l'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico;
11. Conformità urbanistica della costruzione;
12. Predisporre la certificazione energetica degli edifici;
13. Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato;
14. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
15. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota;
16. Accertare se l'immobile è libero oppure occupato;

17. Segnalare in caso contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
18. indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici
19. Determinare il valore di mercato dell'immobile;

IL SOPRALLUOGO:

Lo scrivente c.t.u. ha dato corso alle operazioni peritali con sopralluogo effettuato in data 27 Giugno u.s., ore 15,30, senza riuscire ad accedere all'immobile in oggetto. Successivamente, a seguito di comunicazioni alla parte esecutata dall'I.V.G. mediante raccomandata A/R e telegramma è stato possibile accedere all'immobile oggetto di procedura esecutiva in data 05/07/2024. I proprietari, hanno acconsentito all'accesso ai locali pignorati senza eccezione alcuna, ed ha firmato il verbale redatto dal delegato I.V.G. contestualmente allo scrivente c.t.u..

L'immobile, è raggiungibile da Corso Vico, arteria principale del traffico urbano nel centro matrice Sassarese, con svolta su Piazza Sant Antonio, e di seguito su Corso Vittorio Emanuele II; successivamente su via San Donato e su via San Cristoforo fino al civico 66.

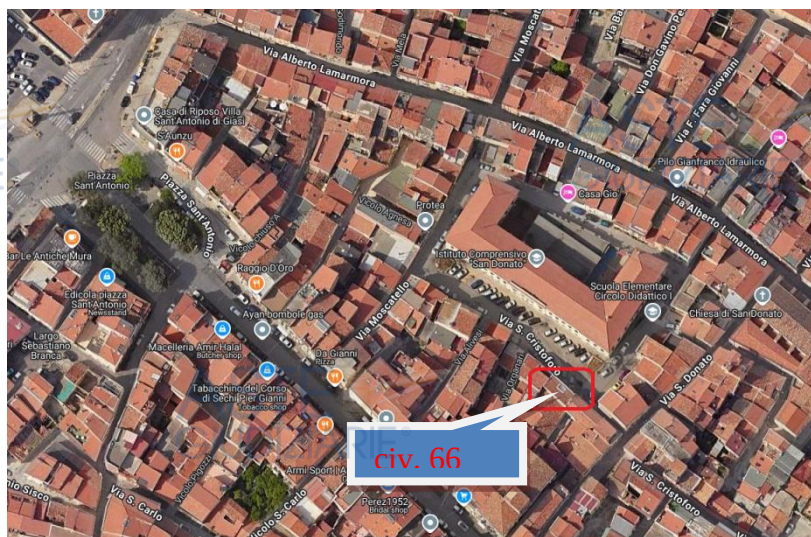


FOTO 1

Stralcio
da
Google

◀Sito
Immobile

QUESITO N.1 (COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE)

E' allegato in atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, e gli accertamenti dei registri immobiliari; per cui si conferma la completezza della documentazione.

I dati contenuti nel pignoramento, descrivono esattamente l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

QUESITO N.2 (EVENTUALE CARENZE DELLA DOCUMENTAZIONE)

Dall'esame degli atti, non si è rilevata carenza della documentazione presentata. La provenienza ultraventennale è documentata nel certificato notarile di cui al punto precedente.

QUESITO N.3 (LE VISURE AGGIORNATE)

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali¹, risulta che la particella oggetto del pignoramento è sita nel comune di Sassari ed identificata come segue:

Tabella 1

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
109	1889	9	1	A/4	1	4,5	115	144,09	S1,T,1,2

La ditta intestataria corrisponde a quella di cui agli atti, che per comodità si riporta qui di seguito:

1. ***** nata a ***** (**) il **/**/19**; C.F. ***** - proprietà pari a 1/1 .

La proprietà oggetto di pignoramento, è pervenuta all'esecutato in forza del rogito notarile di compravendita Repertorio n° 140086 del 29/09/2009, a cura del notaio dott. Vincenzo Lojacono con sede in Sassari (n. 11506.1/2009).

Il bene, è anche identificato nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con la particella catastale 1889, nonché nella planimetria N.C.E.U. dai quali è stata estrapolata la consistenza utilizzata per la stima.

¹ Allegate in copia alla presente

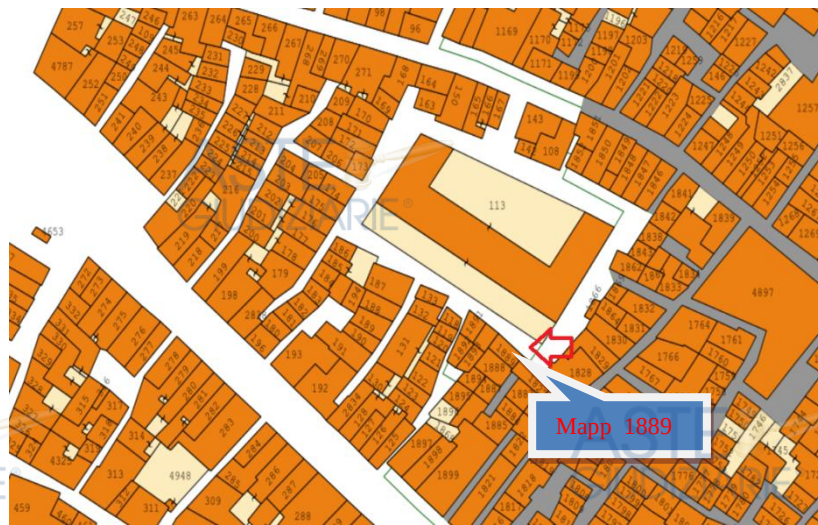


FOTO 2

Stralcio

N.C.T.

Si significa infine che la quota² oggetto del pignoramento è relativa all'intero del bene, di proprietà della ditta esegutata .

QUESITO N.4 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CESPITE

E' stata riscontata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile dalla planimetria catastale.

QUESITO N.5 VERIFICA PORZIONI COMUNI

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO N.6

Come evidenziato nel quesito precedente, l'identificativo catastale non include porzioni aliene di immobili contigui fusi sul piano fisico, con quello in esame.

QUESITO N.7 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

A seguito di sopralluogo, si è potuto riscontrare, che la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi nel piano terra e

² La quota è stata altresì dedotta dall'avviso di pignoramento inoltrato alla parte.

primo, rappresentato graficamente nella stessa;. Quindi al fine, di una corretta rappresentazione dell'immobile, e del relativo classamento, è necessario aggiornare la planimetria catastale ed il corrispondente censuario, mediante la pratica catastale "Docfa" da presentare al N.C.E.U.. Non si è dato corso alla pratica³ di regolarizzazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, poiché la stessa è subordinata alla presentazione di pratica edilizia per mancata Comunicazione di modifiche interne dell'immobile, e accertamento di conformità.

QUESITO N.8 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E PRESCRIZIONI

Si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come estratte dal certificato notarile in atti redatto dal notaio dott. Frediani Viviana con sede in via Alfieri n° 3 in Alba (CN):

CERTIFICAZIONE NOTARILE

(rilasciata ai sensi della Legge n.302 del 3 Agosto 1998)

Procedura esecutiva in virtù del pignoramento trascritto il 24 novembre 2021 ai numeri 14045/18671 a favore 4MORI SARDEGNA S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04946080266 e contro la signora ***** nata a ***** (**) il ** dicembre 19**, codice fiscale *****.

Dall'ispezione ipotecaria ultra-ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di SASSARI (SS) – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e dagli accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Sassari,

SI CERTIFICA

l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

- ✚ in comune di SASSARI (SS)
- ✚ NCEU fg. 109 part. 1889 sub. 9 nat. A/4 cl. 1 vani 4,5 piano S1-T-1-2 Via San Cristoforo n. 64
- ✚ NCT sezione AGRO (A) fg. 109 part. 1889 nat. ente urbano mq. 48

³ Pratica regolarizzazione Catastale in variazione "Docfa"

alla data di statuenza del 19 gennaio 2022 per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne

proprietaria:

➤ ***** nata a *****(**) il ** dicembre 19**, codice fiscale *****; per il diritto di intera piena proprietà.

Storia Catastale

L'immobile in oggetto è stato originato giusta variazione del 13 luglio 2009 protocollo n.SS0204295 ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (n.24341.1/2009) del seguente bene:

- NCEU fg. 109 part. 1889 sub. 8 nat. A/4

a sua volta originato giusta variazione del 7 luglio 1992 in atti dal 5 marzo 1999 variazione destinazione (n. 1714.1/1992) dei seguenti beni:

- NCEU fg. 109 part. 1889 sub. 1 nat. C/2
- NCEU fg. 109 part. 1889 sub. 2 nat. A/4

a loro volta originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

L'immobile di cui trattasi è un fabbricato cielo/terra edificato su area censita al NCT – partita 1 sezione AGRO (A) fg. 109 part. 1889 ente urbano di mq. 48.

PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne alla signora ***** nata a ***** (**) il ** dicembre 19**, codice fiscale *****; in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Vincenzo Lojacono di Sassari in data 29 settembre 2009 numero 140086/48797 di repertorio, trascritto a Sassari il 30 settembre 2009 ai numeri 11506/15986, con il quale acquistava dai signori ***** nato a ***** (**) il ** novembre 19**, codice fiscale ***** e ***** nata a ***** (**) il giorno ** novembre 19**, codice fiscale *****; il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di **SASSARI (SS)** censito al **NCEU fg. 109 part. 1889 sub. 9** nat. A/4 vani 4,5 piano S1-T-1-2 Via San Cristoforo n. 64.

Descrizione degli immobili: in comune di Sassari, Via San Cristoforo n. 64 e precisamente: - intero piccolo fabbricato, composto di cantina al piano interrato, di zona pranzo-cucina ed accessori al piano terra, di due camere ed accessori al primo piano e di una soffitta al secondo piano, il tutto comunicante mediante scala interna.

Ai signori ***** nato a ***** (**) il ** novembre 19**, codice fiscale ***** e ***** nata a ***** (**) il giorno ** novembre 19**, codice fiscale ***** coniugi in regime di comunione legale, l'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Luigi Maniga di Sassari in data 23 luglio 1992 numero 94520 di repertorio, trascritto a Sassari il 29 luglio 1992 ai numeri 6548/9710.

GRAVAMI NEL VENTENNIO

1) Iscrizione nn. 2492/15985 del 30 settembre 2009 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Vincenzo Lojacono di Sassari in data 29 settembre 2009, numero 140085/48796 di repertorio Per complessivi euro **.000,00 di cui euro **.000,00 per capitale, durata 20 anni

A favore:

BANCO DI SARDEGNA SPA con sede in Cagliari (CA), codice fiscale 01564560900 Domicilio ipotecario eletto SASSARI, VIA SARDEGNA N. 45/A

Contro (terzi datori):

- ***** nato a ***** (**) il ** novembre 19**, codice fiscale ***** per 1/2 (un mezzo) di piena proprietà;
- ***** nata a ***** (**) il giorno **1 novembre 19**, codice fiscale ***** per 1/2 (un mezzo) di piena proprietà;

Debitore non datore:

- ***** nata a ***** (**) il ** dicembre 19**, codice fiscale *****.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di SASSARI (SS)

NCEU fg. 109 part. 1889 sub. 9 nat. A/4 vani 4,5 Via San Cristoforo n. 64

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Trascrizione nn. 891/1213 del 30 gennaio 2017 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'ufficiale giudiziario di Sassari in data 24 gennaio 2017, numero 233 di repertorio,

A favore:

 BANCO DI SARDEGNA SPA con sede in Cagliari (CA), codice fiscale 01564560900

Contro:

- ***** nata a ***** (SS) il ** dicembre 19**, codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di SASSARI (SS)

NCEU fg. 109 part. 1889 sub. 9 nat. A/4 vani 4,5 Via San Cristoforo n. 64

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Trascrizione nn. 14045/18671 del 24 novembre 2021 – Verbale di pignoramento Immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso la corte d'appello di Cagliari sezione distaccata di Sassari in data 8 novembre 2021, numero 2019 di repertorio,

A favore:

- 4MORI SARDEGNA S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04946080266

Contro:

- ***** nata a ***** (**) il ** dicembre 19**, codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **SASSARI (SS)**

NCEU fg. 109 part. 1889 sub. 9 nat. A/4 vani 4,5 piano S1-T-1-2 Via San Cristoforo n. 64

Quadro D: la presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro b, con precisazione che trattasi di intero piccolo fabbricato sito nel comune di Sassari, Via San Cristoforo Colombo n. 64, composto di cantina al piano interrato, di zona pranzo-cucina ed accessori al piano terra, di due camere ed accessori al primo piano e di una soffitta al secondo piano.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI FORMALITA' D'INTERESSE ESAMINATE

Trascrizione nn. 2111/3166 del 12 marzo 1993 – Costituzione di vincolo di destinazione

Atto notarile pubblico rogito notaio Giovanni Maniga di Sassari in data 5 marzo 1993, numero 99035 di repertorio,

favore:

 REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in Cagliari (CA), codice fiscale 80002870923

Contro:

- A. ***** nato a ***** (**) il ** novembre 19**, codice fiscale ***** per 1/2 (un mezzo) di piena proprietà;
- B. ***** nata a ***** (**) il giorno ** novembre 19**, codice fiscale ***** per 1/2 (un mezzo) di piena proprietà.

Riguarda i seguenti immobili:

in comune di **SASSARI (SS)**

NCEU fg. 109 part. 1889 sub. 8 nat. A Via San Cristoforo n. 64

Quadro D: la parte mutuataria ha dichiarato di aver preso atto del divieto di alienazione e di locazione previsto dall'art. 7 della Legge Regionale n. 32/85.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI PRECISAZIONI

A nome dei soggetti ispezionati risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati.

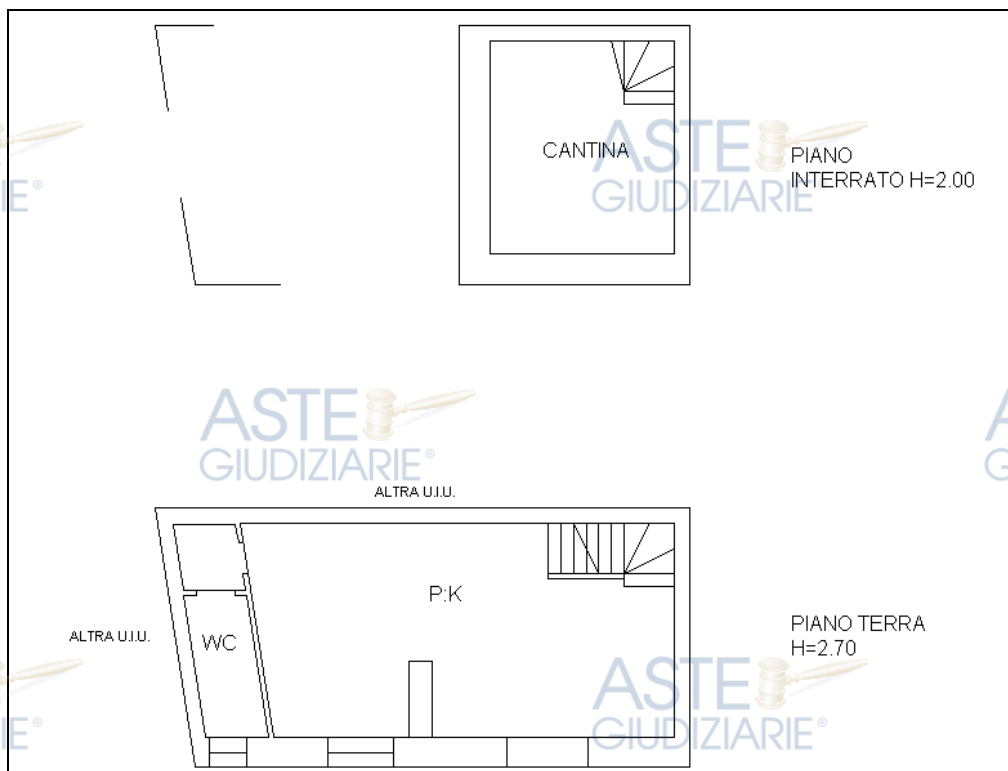
QUESITO N.9 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

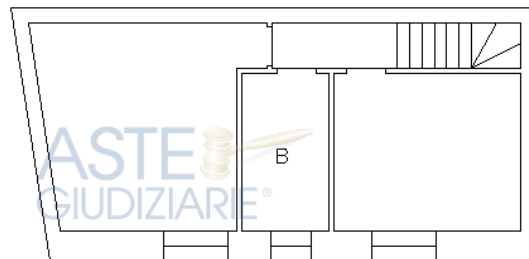
Sono state allegate alla relazione, le mappe censuarie indispensabili alla identificazione della particella pignorata.

Dalle risultanze catastali, e la verifica con lo stato di fatto, emerge, che la particella 1889 sub.9, è composta da un immobile cilelo/terra, dislocato su due livelli fuori terra, a destinazione residenziale, più una cantina e sottotetto.

Di seguito, si visualizza il layout del piano seminterrato, terra, primo e secondo(sottotetto), estrapolato dalla planimetria catastale agli atti all'agenzia del territorio di Sassari:

IMMAGINE 3





PIANO PRIMO
H=2.70



PIANO SECONDO

QUESITO N.10 L'UTILIZZAZIONE DEL BENE -STRUMENTO URBANISTICO

Dall'esame delle norme di attuazione del vigente piano regolatore (P.U.C.) del Comune di Sassari, il sito oggetto dell'intervento è ricompreso nella zona omogenea "A1" (colore rosa) illustrato nello stralcio della Carta dello Strumento Urbanistico Vigente, di seguito allegato;



FOTO 4

Stralcio

P.U.C.

Sassari

◀Sito

Immobile

Civico

n°66

L'utilizzazione urbanistica dell'immobile pignorato, è quella residenziale, conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico evidenziato, ed al titolo abilitativo⁴ originario, e quello conseguito nel 1993.

QUESITO 11 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

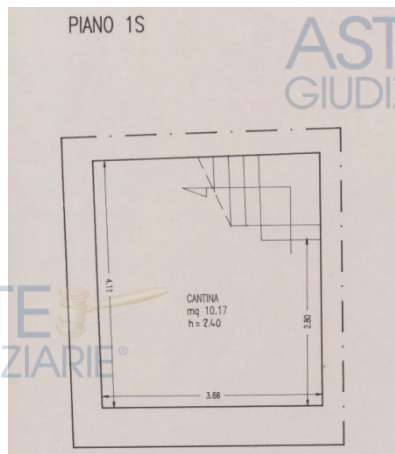
L'immobile risulta edificato in epoca storica risalente all'inizio del 900', prima dell'avvento dell'urbanistica⁵ in Italia; infatti esso è ricompreso nel centro matrice, di prima edificazione, nel nucleo cittadino Sassarese.

Infatti, l'accesso agli atti presso il comune di Sassari, inoltrato dallo scrivente prot. n. GE 2024/0182096 del 03/09/2024, non ha dato alcun riscontro documentale inerente l'edificazione, ma è stata eccepita l'Autorizzazione Edilizia n° A/93/00233 del 02/07/1993, relativa alla realizzazione di opere di restauro e risanamento conservativo dell'immobile: non è riscontrabile l'agibilità dell'appartamento.

Si allega, lo schema distributivo dell'appartamento, estrapolato dal grafico dall'autorizzazione edilizia di cui sopra:

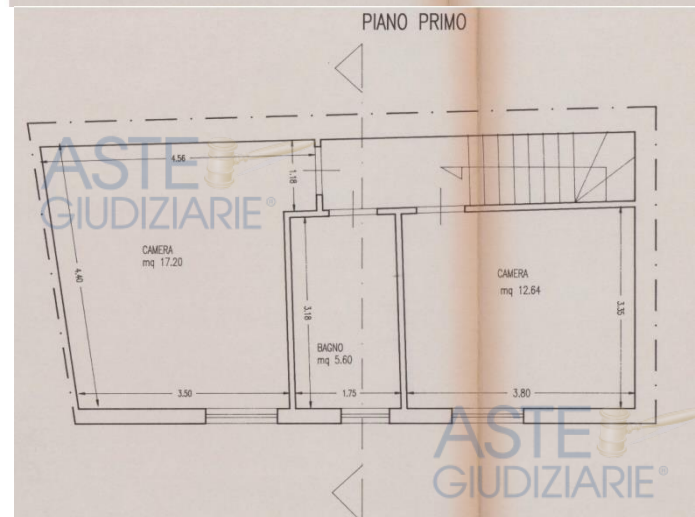
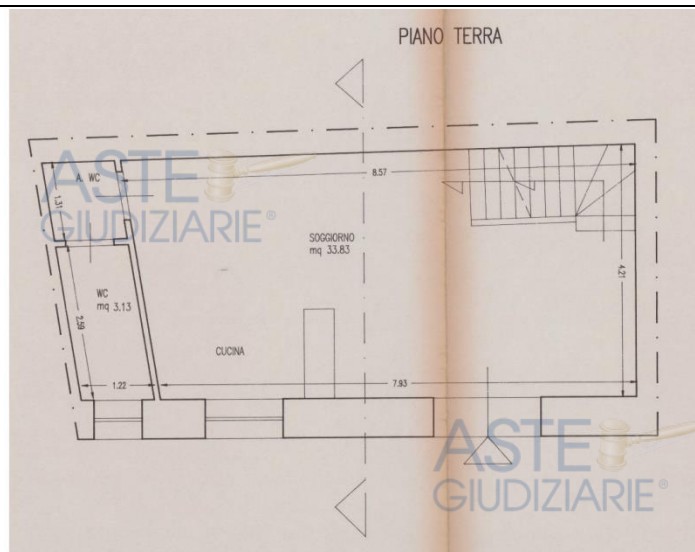
Immagine 5

Grafici di Progetto Autorizzazione Edilizia n° A/93/00233:



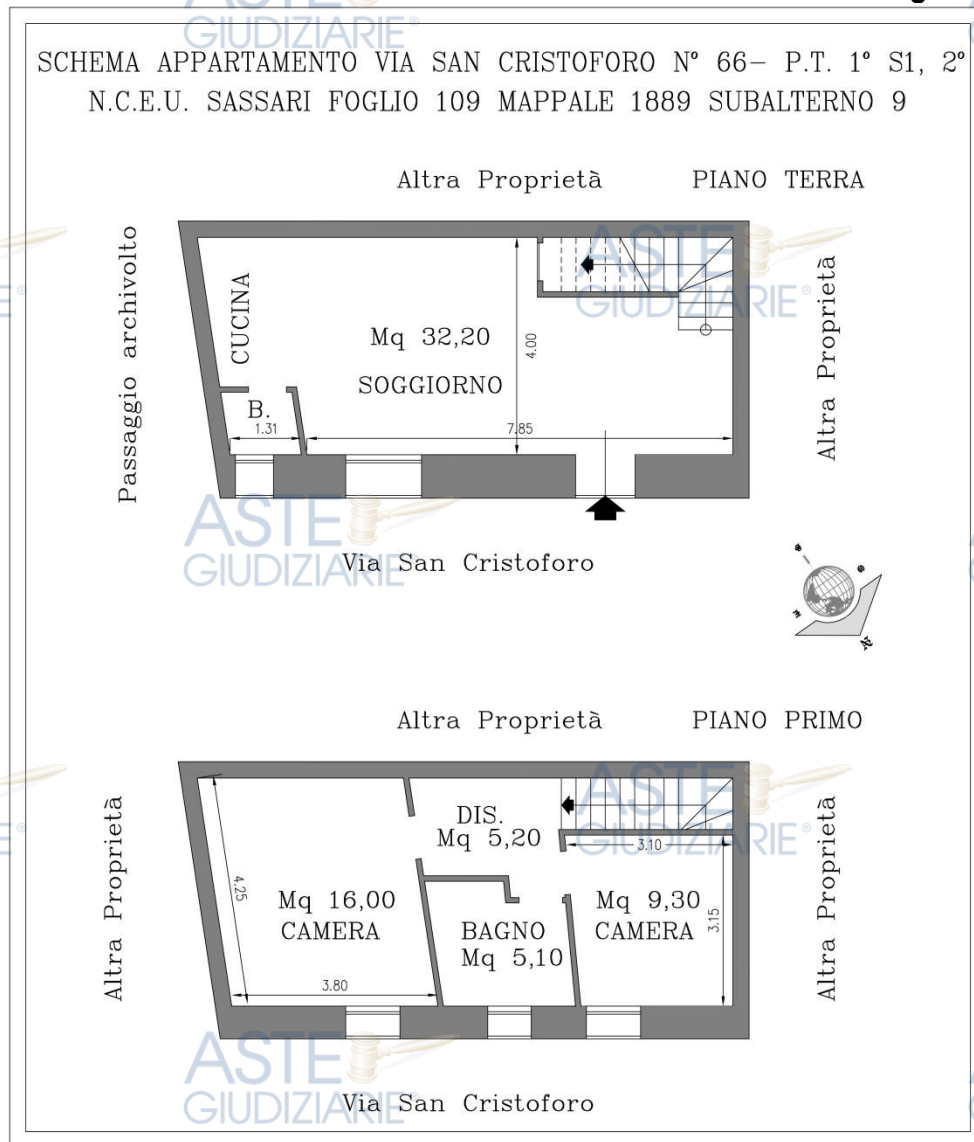
⁴ Centro matrice dell'abitato antecedente l'anno 1942, quindi la pianificazione urbanistica, di cui alla legge 1150.

⁵ Come previsto dalla Legge n° 1150 del 1942.



Si allega, lo schema distributivo dell'appartamento redatto dallo scrivente, a seguito di sopralluogo e rilievo dello stesso, vista la non corrispondenza con la planimetria catastale, ed i grafici di cui sopra allegati:

Immagine 6



Pianta Stato di fatto - redatta dallo scrivente - riscontrata con sopralluogo:
Raffrontando la situazione in atti, con quella di fatto, rappresentata nel grafico sopra allegato, si riscontrano delle differenze relative alla distribuzione interna, ed in particolare:

- Diversa distribuzione interna al piano terra, in particolare la geometria del bagno;

- ✚ Dimensione e forma, delle due camere da letto adiacenti il corridoio;
- ✚ Geometria e dimensione del bagno, piano primo;
- ✚ Difficoltà della geometria della soffitta al piano secondo, rispetto all'autorizzazione edilizia menzionata.

Le modifiche all'immobile, sono state realizzate in epoca successiva alla costruzione, come si può riscontrare dalla diversità dei materiali impiegati nei pavimenti, in coincidenza con il progetto **di restauro e risanamento conservativo, di cui all'Autorizzazione Edilizia n° A/93/00233 del 02/07/1993**, creando le irregolarità di cui sopra.

Tali incongruenze possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, ossia mancata comunicazione per opere interne, ai sensi della L.R. n° 8/2015 e accertamento di conformità. Si riscontrano conformi i volumi edificati originari, e le aperture finestrate. Gli oneri, per rendere conforme l'appartamento, non che le spese tecniche necessarie, verranno dedotte dal valore del bene.

QUESITO N.12 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

E' stato redatto dallo scrivente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'unità residenziale pignorata, ed allegato al fascicolo telematico della presente esecuzione.

L'immobile, risultata ricompreso nella classe energetica "G", di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come mod. dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28).

QUESITO N.13 DESCRIVERE L'IMMOBILE PIGNORATO.

L'immobile pignorato, è identificato nella particella del catasto fabbricati, iscritta al foglio 109 mappale 1889 sub. 9 del Comune di Sassari.

Esso, è un immobile residenziale cielo/terra, dislocato su due livelli fuori terra, oltre cantina e sottotetto, e sito in via San Cristoforo, civico 66, facente parte del quartiere sassarese di San Donato. La tipologia della residenza e la distribuzione interna dell'immobile, sono meglio illustrati nella planimetria allegata, redatta dallo scrivente, a seguito di accesso all'immobile (immagine 6).



IMMAGINE 7

◀ Palazzina

La superficie utile della unità residenziale, è pari a circa mq. 69,30 come è stato disaggregato nella successiva tabella dei dati metrici:

Tabella 2

1	Soggiorno-Cucina	mq	32,20
2	Bagno	mq	1,50
3	Camera da Letto	mq	9,30
4	Camera da Letto	mq	16,00
5	Bagno	mq	5,10
6	Disimpegno	mq	5,20
	Sommano	mq	69,30

Essa, è stata desunta dalla planimetria allegata in calce alla presente, e comunque raffrontata con l'elaborato catastale.

La superficie non residenziale⁶ dell'appartamento, è invece pari a mq 10,17, relativa alla cantina, più la porzione di sottotetto di altezza superiore ai 1,50 ml.

La consistenza (superficie commerciale) da utilizzare per la stima, sarà, la superficie totale lorda dell'abitazione, sommata a quella ragguagliata non residenziale, con coefficiente di riduzione pari al 80%: riscontrata coincidente con quella catastale in visura.

⁶ Superficie Commerciale della cantina e soffitta.

Quindi : Scr=**115,00** mq

Caratteristiche di finitura:

Nell'immobile in oggetto, non si evidenzia una recente ristrutturazione; le modifiche interne, sono state effettuate⁷ a seguito di progetto per restauro e risanamento conservativo.

L'edificio, elevato a due piani fuori terra, è stato realizzato nei primi del 1900, e a tutt'oggi verte in mediocre stato manutentivo, nelle parti esterne, ed in particolare si segnala, il deterioramento dell'intonaco e della tinteggiatura. Esso necessiterebbe di manutenzione, come evidenziato nell'immagine "7" , precedentemente allegata.

Non è stato possibile l'accesso alla cantina, in quanto sigillata dai proprietari, per ragioni di salubrità. E' stato dichiarato dagli stessi, che la geometria è corrispondente a quanto graficizzato nell'elaborato di progetto, nonché, corrispondente alla planimetria catastale.

Le principali caratteristiche di finitura dell'unità residenziale sono:

1. intonaci esterni: sono del tipo "a civile" liscio, realizzati con malta cementizia; facciata tinteggiata(cfr. foto 7)al piano alto; tipo rustico al livello strada, in pessimo stato manutentivo;
2. Gli intonaci interni, sono del tipo "a civile" liscio, in discreto stato manutentivo ;si evidenzia la presenza di alcune zone con infiltrazioni d'acqua;
3. serramenti esterni costituiti da finestre in legno di colore scuro e persiane , come da foto successiva "8";
4. Porte interne con anta a battente, in legno di colore noce e vetro satinato;
5. pavimentazioni piano terra e primo, realizzate in gres beige, posizionate in diagonale rispetto alle murature, in buono stato di conservazione;

⁷ Mediante Autorizzazione Edilizia n° A/93/00233 del 02/07/1993.

6. Scala di accesso al piano alto realizzata in marmo, a seguito di intervento di ristrutturazione del 1993;
7. soglie finestre e porta realizzate in marmo;
8. rivestimento bagno piano terra in gres di colore bianco;
9. rivestimento ceramico, bagno al piano primo, in mattonelle di buona fattura, posizionate come da foto;
10. Sanitari del bagno piano primo, di recente realizzazione e di buona fattura;
11. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.



FOTO 8

Facciata



FOTO 9

Facciata



FOTO 10



FOTO 11

Piano Terra

◀ingresso



FOTO 12

Piano Terra

◀Soggiorno-
Cucina



FOTO 13

Piano Terra

◀Cucina/bagno

FOTO 14

Piano Terra

◀Soggiorno-
Cucina

FOTO 15

Piano Terra/1°

◀Scala



FOTO 16

Piano 1°

◀Camera Letto

mq 9,30



FOTO 17

Piano 1°

◀Camera Letto

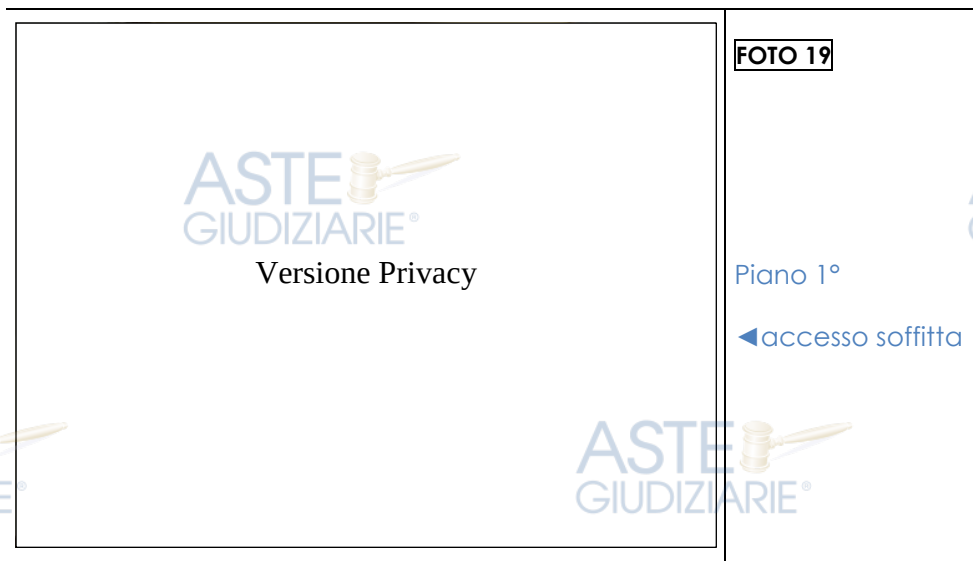
mq 16,00



FOTO 18

Piano 1°

◀Bagno

**QUESITO N.14 LA VENDITA IN PIÙ LOTTI.**

Il sito, la conformazione del lotto, e quella del bene pignorato, non consentono la suddivisione in due o più lotti.

QUESITO N.15 QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO N.16 EVIDENZIARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO

In fase di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile è abitato dal proprietario esecutato, evidenziato al quesito "3" della presente relazione.

QUESITO N.17 ADEGUATEZZA EVENTUALE CONTRATTO LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

QUESITO N.18 I VINCOLI

Come evidenziato al punto "10" della presente, il sito dell'immobile è ricompreso nella zona omogenea "A.1" del piano regolatore (P.U.C.) del Comune di Sassari; esso è altresì disciplinato dal Piano Particolareggiato vigente.

QUESITO N.19 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore è stato adoperato il criterio di stima per comparazione diretta con beni simili;

E' stata effettuata pertanto, la rituale ricerca di mercato, che ha posto in evidenza, per l'area urbana interessata, scarse contrattazioni di beni analoghi compravenduti di recente. Per cui l'indagine è proseguita presso i diversi operatori economici, dai quali è stata individuata per quest'area una quotazione media pari a:

- **500,00 €** al metro quadrato per le unità residenziali tipo economico - valore per immobile in medio stato conservativo.

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Come già illustrato nel capitolo n° 11, al punto Regolarità Edilizia, l'immobile oggetto di stima, è stato modificato/realizzato con piccole difformità rispetto al titolo abilitativo conseguito. Quindi, per procedere alla sua regolarizzazione mediante S.U.A.P.E. per mancata S.C.I.A., ai sensi della L.R. n°8/2015, e accertamento di conformità, è necessario sostenere delle spese tecniche, nonché versamenti di oblazione, nonché procedere alla regolarizzazione catastale in variazione(Docfa). I costi sono stati stimati dallo scrivente, e ragguagliati al 5% del valore unitario, che sarà dedotto dal valore dell'immobile pignorato. La determinazione del valore di mercato del bene, è stata altresì raffrontata con le quotazioni del mercato immobiliare presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando congruo il valore stimato dallo scrivente, ricompreso tra le quotazioni

indicate per abitazioni "tipo Economico" in normale stato conservativo min.
400,00 e max. 600,00 euro/mq, nella zona centrale in esame.

Si assume un valore di 500,00 euro/mq.

Quindi, il valore unitario sarà determinato in 500,00 euro al mq - 5%.

Abitazione Cat. A/4:

La superficie convenzionale ragguagliata dell'immobile è: mq 115,00

$$V = 500,00 * (1 - 0,05) = 475,00 \text{ € valore al metro quadrato decurtato del 5\%}$$

Il valore complessivo, risulterà:

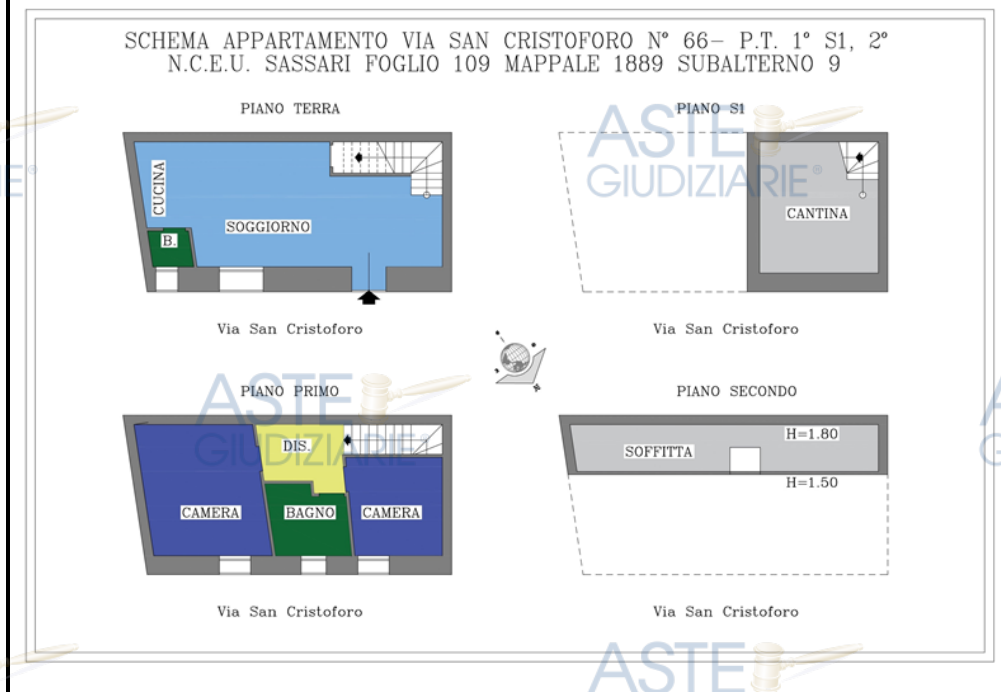
$$V_c = 475,00 \text{ €} * \text{mq. } 115,00 = \text{€ } 54.625,00 \text{ euro}$$

Lotto Unico

Identificativo Catastale	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto Unico
SASSARI F. 109 MAPP. 1189 SUB.9	115,00 mq	475,00 €/mq	€ 54.625,00	100,00%	€uro 54.625,00
Rif. 1 - Fabbricato Civile Abitazione cielo/terra (Sassari) - via San Cristoforo n° 66 Piano S1, T, 1° 2°, costituito da soggiorno, cucina due camere da letto, disimpegno, due bagni, cantina e soffitta					

Layout

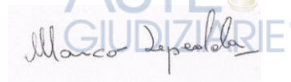
Lotto Unico



Dalla determinazione, il valore di mercato dell'immobile è stimato in euro
54.625,00, quindi scaturisce il valore della quota oggetto di pignoramento
dell'intero del bene, di proprietà ***** nata a *****
(**) il **/**/19**, C.F. *****, pari a Euro 54.625,00
(diconsi cinquanta quattro mila seicento venticinque/00)

Sassari lì 04/10/2024

Il c.t.u.



geom. Marco Lepedda