

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	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.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 21/05/2024, il sottoscritto Ing. Pinna Alessio, con studio in Via Nino Campus, 2 - 07100 - Sassari (SS), email alessio.ing.pinna@gmail.com, PEC alessio.pinna@ingpec.eu, Tel. 377/2621907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sennori (SS) - VIA SALVADOR ALLENDE 15

L'immobile pignorato è una abitazione indipendente costituita da due livelli fuori terra e un livello interrato. Si accede direttamente al bene dalla via Allende n.15, posta alla periferia sud est del paese di Sennori, zona a prevalenza residenziale. Sono presenti i servizi essenziali concentrati perlopiù nella zona centrale del paese. Al piano terra è situata la zona giorno comprendente il soggiorno, cucina con accesso diretto al cortile, bagno e scala centrale. Sono anche presenti una veranda chiusa adiacente alla cucina, e una tettoia sul lato sinistro soggiorno. Il piano primo ospita la zona notte, costituita da tre letto, bagno e ripostiglio. La zona interrata comprende due locali cantina e wc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sennori (SS) - VIA SALVADOR ALLENDE 15

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentaizione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa. In particolare è presente agli atti il certificato notarile a firma del notaio Trotta Antonio in Pavia (PV) che certifica i documenti ipo-catastali.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con la strada via Allende, a nord-ovest con il lotto mappale 1409, a sud-est con il mappale 942, a sud-ovest con il mappale 589.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	26,80 mq	34,40 mq	0,5	17,20 mq	0,00 m	1s
Cantina	31,35 mq	40,79 mq	0,50	20,39 mq	0,00 m	1s
bagno	8,36 mq	11,66 mq	0,5	5,83 mq	0,00 m	1s
Abitazione	66,65 mq	86,50 mq	1	86,50 mq	0,00 m	pt
Terrazzo 1	4,82 mq	4,82 mq	0,3	1,45 mq	0,00 m	pt
tettoia	21,90 mq	21,90 mq	0,3	6,57 mq	0,00 m	pt
veranda chiusa	21,55 mq	21,55 mq	0,3	6,46 mq	0,00 m	pt
Abitazione	66,99 mq	85,51 mq	1	85,51 mq	0,00 m	1p
Terrazzo 2	18,71 mq	18,71 mq	0,3	5,61 mq	0,00 m	1p
Terrazzo 3	3,98 mq	3,98 mq	0,3	1,19 mq	0,00 m	1p
Giardino	161,55 mq	161,55 mq	0,18	36,90 mq	0,00 m	pt
Totale superficie convenzionale:				273,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				273,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il giardino catastalmente misura 205 mq incluse le superfici occupate abusivamente dalla tettoia e dalla veranda chiusa. Pertanto sottraendo le due superfici occupate pari a 43,45 mq si ottiene 161,55 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2001 al 09/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2185 Categoria A2 Cl.U, Cons. 8 vani Superficie catastale 231 mq Rendita € 640,41

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile è stato accatastato il 19/10/2001 a seguito della sua edificazione e da allora è rimasto invariato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2185			A2	U	8 VANI	231 mq	640,41 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il confronto tra le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi hanno riscontrato delle difformità catastali. la tettoia e la veranda chiusa (costituente volumetria non assentita) non sono rappresentate graficamente. Sarà necessario presentare una variazione catastale previo accertamento di conformità urbanistica e autorizzazione del comune.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. In particolare è presente agli atti il certificato notarile a firma di Trotta Antonio notaio in Pavia.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, sia internamente che esternamente. Non sono stati rilevati elementi o parti in distacco, umidità, o degradi di qualunque tipo. Gli impianti idrico-fognari, come l'impianto elettrico risultano funzionanti e in buone condizioni di manutenzione, è anche presente l'impianto di riscaldamento a termosifoni alimentato da caldaia a gas e due pompe di calore tipo split, oltre un impianto fotovoltaico senza accumulo, tutti funzionanti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre proprietà o essere inserito in contesto condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono stati verificati gli elenchi degli usi civici della Regione Sardegna e il bene oggetto di pignoramento non è presente tra questi, e neanche servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è costituito da 2 piani fuori terra e 1 piano interrato. Tutti i piani sono collegati da scala interna. La struttura del corpo di fabbrica, libero su tre lati, è del tipo a muratura portante e solai in laterocemento. la copertura è del tipo a padiglione su tre falde con tegole in cotto. l'altezza utile interna è di 2,70 m. Sono presenti rifiniture in legno per le scale, e porte interne. Gli infissi sono anchessi in legno con vetrocamera e persiane esterne. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-fognario, riscaldamento a termosifoni, tutti sottotraccia; è presente un'area esterna a giardino esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato dei luoghi l'immobile è occupato dai coniugi esegutati **** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaetano Porcheddu	08/10/1987	24902	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		sassari	26/10/1987	11469	7742
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 31/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Sassari il 24/10/2001
 Reg. gen. 61603 - Reg. part. .
 Quota: 1/1
 Importo: € 216.911,90
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 108.455,95
 Data: 25/10/2001
 N° repertorio: 18120
 N° raccolta: 1989

- **Ipoteca legale** derivante da atto rogiti Equitalia
Iscritto a Sassari il 16/07/2009
Reg. gen. 27821 - Reg. part. 2009
Quota: 1/2
Importo: € 398.039,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 199.019,54

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Sassari il 28/05/2013
Reg. gen. 7355 - Reg. part. 5242
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Sassari il 23/12/2021
Reg. gen. 20520 - Reg. part. 15472
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

i dati sono stati estrapolati dal certificato notarile a firma del notaio Trotta Antonio in Pavia.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade nel Piano Urbanistico Comunale di Sennori approvato con delibera comunale del 31/05/2017.

In particolare l'immobile appartiene alla zona C1.1.F del puc. Le zone C sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B. Continuano ad essere classificate come zone C quelle previste negli strumenti urbanistici vigenti e già oggetto di attuazione.

Il P.U.C. identifica come zone C le parti di abitato cresciute in espansione della città compatta e le parti di territorio inedificate nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale. Le sottozone C1 sono quelle zone di espansione pianificate attraverso piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione.

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 non risulta agibile.

L'immobile pignorato è stato autorizzato con una prima concessione edilizia n. 19/87 del 09/12/1987 rilasciata dal Comune di Sennori a nome di **** Omissis **** relativa a lavori di costruzione di una casa per civile abitazione lottizzazione Montigeddu. Una seconda concessione n. 19/87 bis del 21/04/1989 relativa a variazioni di progetto. La terza concessione n. 19/87 quater, e ultima concessione (ultimo stato assentito) concessione n. 19/87 quinquies del 22/08/1990.

La pratica edilizia visionata non contiene il certificato di agibilità.

Non si ha notizia della concessione "ter".

Confrontando l'ultimo stato assentito (concessione n. 19/87 quinquies presente agli atti) con il rilievo eseguito, si riscontrano diverse difformità.

- 1) Nel progetto al piano terra facciata principale, viene descritto l'ingresso con una scala frontale e un parapetto; questi elementi non sono rappresentati;
- 2) Al piano terra lato sinistro del rilievo è stata realizzata una tettoia non assentita (è assente graficamente);
- 3) Al piano terra lato opposto all'ingresso è stata realizzata una veranda chiusa non assentita (è assente graficamente);
- 4) Al piano primo lato ingresso principale è stato realizzato un balcone continuo lungo tutta la facciata principale più parte del lato sinistro (il balcone non risulta rappresentato né in pianta né in prospetto);
- 5) il vano ripostiglio nel lotto 1 al piano primo non è riportato in progetto;
- 6) la porzione di prospetto tra il piano primo e il tetto presenta una difformità rispetto allo stato dei luoghi rappresentata da una doppia gronda non realizzata.

Per sanare tali difformità è necessario presentare un accertamento di conformità.

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 esperite 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** - Appartamento ubicato a Sennori (SS) - VIA SALVADOR ALLENDE 15

L'immobile pignorato è una abitazione indipendente costituita da due livelli fuori terra e un livello interrato. Si accede direttamente al bene dalla via Allende n.15, posta alla periferia sud est del paese di Sennori, zona a prevalenza residenziale. Sono presenti i servizi essenziali concentrati perlopiù nella zona centrale del paese. Al piano terra è situata la zona giorno comprendente il soggiorno, cucina con accesso diretto al cortile, bagno e scala centrale. Sono anche presenti una veranda chiusa adiacente alla cucina, e una tettoia sul lato sinistro soggiorno. Il piano primo ospita la zona notte, costituita da tre letto, bagno e ripostiglio. La zona interrata comprende due locali cantina e wc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2185, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 266.769,75

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparabili. I dati comparabili sono stati ricercati presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari nella sezione consultazione valori dichiarati. I soli dati disponibili a seguito della ricerca sono la categoria catastale (A/2), la consistenza in vani o in metri quadrati,

la quota di proprietà riferita, e naturalmente il corrispettivo in euro dichiarato nell'atto. La ricerca è stata eseguita

includendo un arco temporale compreso tra gennaio e dicembre 2023. Il numero di atti trovati corrispondenti per similitudine sono stati 1. In particolare l'atto del comparabile presente risulta essere in una via vicino a quello oggetto di stima con una metratura paria a 278 mq su due livelli, Cat A/2 e un importo dichiarato di € 245.000, pari a 881€/mq. Per tale immobile non sono noti altri elementi di comparazione, quali la presenza e la grandezza di giardino esclusivo, anno di edificazione (vetustà immobile) e altri elementi utili per l'omogeneizzazione del comparabile.

Si sottolinea che la banca dati dell'AdE non mette a disposizione altre informazioni quali il piano, la posizione rispetto alla strada, quantità e tipologia dei vani, il livello tecnologico, e soprattutto lo stato di manutenzione dello stesso immobile. Pertanto le informazioni disponibili consentono di fare delle valutazioni solo parziali per mettere a sistema gli immobili. A tal proposito altro elemento di riferimento è quello delle Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio OMI. Nel merito, per la zona di interesse le quotazioni oscillano tra i 1000-1500 €/mq per le abitazioni civili (A2) in condizioni normali, identificando la media sui 1250 €/mq. La ricerca del più probabile valore di mercato, è stata condotta anche sugli immobili di nuova costruzione, riscontrando un trilocale a Sennori con caratteristiche simili ma più piccolo, del valore di 800 €/mq. Tenendo conto che la classificazione catastale non è un dato oggettivo ai fini della valutazione ma solo un riferimento, considerando che la categoria edilizia è del tipo unità immobiliare singola, tenuto conto l'ubicazione periferica del paese di Sennori, visto che i valori di riferimento non sono classificati secondo la vetustà dell'immobile o la qualità dello stesso, viste le buone condizioni generali dell'immobile e qualche elemento di pregio impiantistico, si ritiene congruo considerare come riferimento di partenza la media del valore OMI ovvero 1250 €/mq, a cui vanno tuttavia detratte alcune percentuali di deprezzamento:

- Vetustà dell'immobile 0,5% anno (totale anni 23) pari 11,5%;

- Oneri di regolarizzazione per opere non conformi 10,5%

Totale decurtazione 22%. $1250 \times 22\% = 975$ €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Sennori (SS) - VIA SALVADOR ALLENDE 15	273,61 mq	975,00 €/mq	€ 266.769,75	100,00%	€ 266.769,75
Valore di stima:					€ 266.769,75

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 06/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinna Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - stalcio PUC
- ✓ Google maps

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sennori (SS) - VIA SALVADOR ALLENDE 15

L'immobile pignorato è una abitazione indipendente costituita da due livelli fuori terra e un livello interrato. Si accede direttamente al bene dalla via Allende n.15, posta alla periferia sud est del paese di Sennori, zona a prevalenza residenziale. Sono presenti i servizi essenziali concentrati perlopiù nella zona centrale del paese. Al piano terra è situata la zona giorno comprendente il soggiorno, cucina con accesso diretto al cortile, bagno e scala centrale. Sono anche presenti una veranda chiusa adiacente alla cucina, e una tettoia sul lato sinistro soggiorno. Il piano primo ospita la zona notte, costituita da tre letto, bagno e ripostiglio. La zona interrata comprende due locali cantina e wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2185, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nel Piano Urbanistico Comunale di Sennori approvato con delibera comunale del 31/05/2017. In particolare l'immobile appartiene alla zona C1.1.F del puc. Le zone C sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B. Continuano ad essere classificate come zone C quelle previste negli strumenti urbanistici vigenti e già oggetto di attuazione. Il P.U.C. identifica come zone C le parti di abitato cresciute in espansione della città compatta e le parti di territorio inedificate nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale. Le sottozone C1 sono quelle zone di espansione pianificate attraverso piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sennori (SS) - VIA SALVADOR ALLENDE 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2185, Categoria A2	Superficie	273,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione, sia internamente che esternamente. Non sono stati rilevati elementi o parti in distacco, umidità, o degradi di qualunque tipo. Gli impianti idrico-fognari, come l'impianto elettrico risultano funzionanti e in buone condizioni di manutenzione. È anche presente l'impianto di riscaldamento a termosifoni alimentato da caldaia a gas e due pompe di calore tipo split, oltre un impianto fotovoltaico senza accumulo, tutti funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è una abitazione indipendente costituita da due livelli fuori terra e un livello interrato. Si accede direttamente al bene dalla via Allende n.15, posta alla periferia sud est del paese di Sennori, zona a prevalenza residenziale. Sono presenti i servizi essenziali concentrati perlopiù nella zona centrale del paese. Al piano terra è situata la zona giorno comprendente il soggiorno, cucina con accesso diretto al cortile, bagno e scala centrale. Sono anche presenti una veranda chiusa adiacente alla cucina, e una tettoia sul lato sinistro soggiorno. Il piano primo ospita la zona notte, costituita da tre letto, bagno e ripostiglio. La zona interrata comprende due locali cantina e wc.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Allo stato dei luoghi l'immobile è occupato dai coniugi esegutati **** Omissis **** e **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Sassari il 24/10/2001

Reg. gen. 61603 - Reg. part. .

Quota: 1/1

Importo: € 216.911,90

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 108.455,95

Data: 25/10/2001

N° repertorio: 18120

N° raccolta: 1989

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Sassari il 23/12/2021

Reg. gen. 20520 - Reg. part. 15472

Quota: 1/1

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

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