

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



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	5
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	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18



All'udienza del 04/09/2024, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti 3/D - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, Tel. 347 9674930, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Pietro Camboni 25

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su 2 livelli, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari in posizione periferica, più precisamente in via Camboni n°25.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità attraverso un'area comune a tutte le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato e presenta discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari, quali la SS131 Carlo Felice.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano primo: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzo, vano scala interno ed esterno;
- Piano secondo: loc. soffitta, bagno, terrazzo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Pietro Camboni 25

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:



- **** 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.

Nord: Via Pietro Camboni.
Ovest: Via Bachisio Boggio;
Sud: Via Mario Carboni;
Est: Via Salvo D'Acquisto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,70 m	T
Terrazza	13,50 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	T
Soffitta	26,00 mq	37,00 mq	0,50	18,50 mq	0,00 m	1
Terrazza	6,50 mq	7,50 mq	0,30	2,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				68,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,95 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2001 al 12/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2131, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 271,14



		Piano 1-2
Dal 12/07/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2131, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 271,14 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 09/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2131, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 271,14 Piano 1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	2131	10	2	A3	2	3,5	67 mq	271,14 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

-Piano secondo:

Lieve redistribuzione interna degli ambienti consistente in un riposizionamento del servizio igienico all'interno del loc. sottotetto;

Lieve ampliamento volumetrico del loc. sottotetto che è andato ad occupare parte del terrazzo.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale al fine di regolarizzare le sopraccitate difformità una volta acquisita relativa autorizzazione urbanistica.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Sassari al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto pertanto procede alla redazione dell'APE per l'immobile

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione complessivo.

PARTI COMUNI

Spazi condominiali comuni dalla quale si accede all'immobile (sub. 1)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in blocchi di cls;
- Solaio di copertura realizzato con tetto a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimentazione realizzata in mattonelle di gres porcellanato;
- Infissi esterni realizzati in legno con vetro camera completi di persiane in legno;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso blindata completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati entro traccia;
- Impianto di condizionamento di tipo individuale funzionante con pompa di calore ad energia elettrica e sistema radiante del tipo split a parete;
- Impianto di riscaldamento di tipo individuale funzionante con caldaia a gasolio e sistema radiante del tipo radiatori in alluminio a parete;
- ACS da scaldabagno elettrico.

L'immobile presenta finiture di media qualità .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/2001 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo	12/07/2001	118800	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	17/07/2001	11524	8471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Sassari il 08/04/2009
 Reg. gen. 6110 - Reg. part. 755
 Importo: € 300.000,00
 Capitale: € 150.000,00
 Percentuale interessi: 6,50 %
 Rogante: Maria Galletta
 Data: 07/04/2009
 N° repertorio: 67768
 N° raccolta: 18756
- ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Sassari il 03/05/2021
 Reg. gen. 6652 - Reg. part. 797
 Importo: € 129.115,00
 Capitale: € 64.588,00
 Rogante: Vincenzo Lojacono
 Data: 01/06/2001
 N° repertorio: 118315

Trascrizioni

• **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Sassari il 13/02/2024
Reg. gen. 2591 - Reg. part. 2103

Comune di SASSARI (SS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 02131 Subalterno 0010

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 04/06/2001 - Registro Particolare 1012 Registro Generale 8788
Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 118315 del 01/06/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2511 del 22/10/2001 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Iscrizione n. 797 del 03/05/2021

2. TRASCRIZIONE del 04/06/2001 - Registro Particolare 6331 Registro Generale 8789
Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 118315 del 01/06/2001
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 17/07/2001 - Registro Particolare 8471 Registro Generale 11524
Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 118800 del 12/07/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 08/04/2009 - Registro Particolare 755 Registro Generale 6110
Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 67768/18756 del 07/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 03/05/2021 - Registro Particolare 797 Registro Generale 6652
Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 118315 del 01/06/2001
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1012 del 2001

6. TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 2103 Registro Generale 2591
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 167 del 05/02/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile insiste in zona B1.9 del P.U.C. del Comune di Sassari con le seguenti norme: Zone B

CAPO II - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

ART. 20 - SOTTOZONE B - DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR



Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento

SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana

SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto

SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta

2. INDIRIZZI NORMATIVI

I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

ART. 21 - SOTTOZONE B1 - CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

Le sottozone B1 sono diversificate in:

	If max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
B1.1	6	16,5	60
B1.2 - B1.2.1	5	13,5	50
B1.3	6	13,5	60
B1.4	5	13,5	50
B1.5	6	18	60
B1.6	2,1	10,5	30
B1.7	1,2	7,5	30
B1.8	1,5	7,5	30
B1.9	1,8	9	50
B1.10	3	9	50
B1.11	0,3	7,5	20
B1.12	0,15	7,5	20
B1.13	2,4	7,5	30
B1.14	4,5	13,5	50
B1.15	0,6	7,5	20
B1.16	0,45	7,5	20
B1.17	3,6	9	50
B1.18	3	13,5	50
B1.19	0,9	7,5	20
B1.20	0,3	4,5	20
B1.21	0,6	4,5	20
B1.22	0,9	4,5	20
B1.23	1,2	7,5	30

B1.24	1,5	7,5	30
B1.25	1,8	7,5	35
B1.26	1,8	7,5	30
B1.27	2,1	7,5	45
B1.28	2,4	7,5	50
B1-15*	0,6	7,5	20
B1-16*	0,45	7,5	20
B1-20*	0,3	4,5	20
B1-21*	0,6	4,5	20
B1-22*	0,9	4,5	30
B1-23*	1,2	7,5	30

Distanze: - Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E; per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6; - la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a 10 m.

Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1.23*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

Sono consentite le seguenti categorie d'intervento:

- 11 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
- 12 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- 13 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
- 14 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- 18 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
- 110 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 - RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;

RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq

RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;

MACROCATEGORIA 2 - TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

TR01.b - Alberghi residenziali

TR01.c - Villaggi albergo

TR01.d - Alberghi diffusi

TR02 Strutture ricettive extralberghiere

TR02.a - Case per ferie

TR02.b - Ostelli per la gioventù

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

AI01 - Attività produttive di beni

AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

DIR - Direzionale

DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati

DIR02 - Attività produttive di servizi

DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università

DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)

DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura

DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali

DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;

DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc

DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità

COMM - Commercio

COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)

COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)

COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro

COMM05 - Commercio all'ingrosso

COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

SS - Socio- sanitaria

SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali,

cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);

SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;

SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

SS.d - Attrezzature socio assistenziali

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica I10, nuova edificazione I8, e di ristrutturazione edilizia I4 comportanti demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzati rispettando l'arretramento dalla strada secondo le caratteristiche dell'edificato al contorno; dove l'edificazione è caratterizzata dall'attestazione del fabbricato sul filo interno del marciapiedi, ci si dovrà attenere a tale caratteristica, evitando, quando è possibile, la realizzazione di balconi e/o ballatoi a sbalzo sul suolo pubblico, privilegiando invece le logge incassate; laddove non sia presente tale tipologia di edificazione, si dovrà osservare un arretramento minimo di 2 metri dal filo interno del marciapiedi, o di 4 metri in sua assenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio protocollo del Comune di Sassari, l'immobile risulta essere stato edificato in forza di C.E. n° C/00/109, rilasciata dal Comune di Sassari in data 03/03/2000;

In data 16/01/2008 è stato rilasciato dal Comune di Sassari Certificato di Agibilità n° A/08/9 per l'immobile in

oggetto.

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

-Piano primo:

Lievissima redistribuzione interna degli ambienti;

-Piano secondo:

Lieve redistribuzione interna degli ambienti consistente nel riposizionamento del vano adibito da progetto a lavanderia all'interno del loc. sottotetto;

Realizzazione di un servizio igienico nel vano adibito a lavanderia;

Lieve ampliamento volumetrico del loc. sottotetto che è andato ad occupare parte del terrazzo;

Non risulta realizzato il velux soffitto.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita ripristino dello stato assentito dei luoghi con opere murarie in quanto il servizio igienico realizzato in difformità non presenta le altezze interne minime per essere regolarizzato così, come per l'aumento volumetrico del loc. sottotetto realizzato. Per ciò che concerne la diversa distribuzione interna degli ambienti necessita presentazione di prat. autorizzativa comunale.

Successivamente a quanto sopra descritto necessiterà presentazione di nuova pratica catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito un condominio e non sono presenti oneri condominiali.

Risulta presente un vincolo di destinazione d'uso delle soffitte e delle autorimesse stipulato in data 17/01/2000, rep. n° 112412, rogito Notaio Vincenzo Lojacono in Sassari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Pietro Camboni 25

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su 2 livelli, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari in posizione periferica, più precisamente in via Camboni n°25. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità attraverso un'area comune a tutte le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato e presenta discreti collegamenti con le principali

arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari, quali la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano primo: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzo, vano scala interno ed esterno; - Piano secondo: loc. soffitta, bagno, terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2131, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 110.320,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un indagine di mercato su immobili adibiti ad uso abitazione aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località.

Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 1.500,00 e i 1.700,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.600,00.

Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastali e relativi costi di ripristino con opere murarie.

Tali pratiche e costi di ripristino vengono stimati dal sottoscritto in complessivi € 6.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via Pietro Camboni 25	68,95 mq	1.600,00 €/mq	€ 110.320,00	100,00%	€ 110.320,00
				Valore di stima:	€ 110.320,00

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.

Sassari, li 25/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Conchedda Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Planimetria catastale CT F50 mapp2131

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura catastale storica CF UI F50 mapp2131 S10
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 3 - Planimetria catastale CF UI F50 mapp2131 S10
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 4 - Elaborato planimetrico CF F50 mapp2131
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 5 - Concessione Edilizia 109 del 03.03.2020
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 6 - Tav1-CE 109 del 03.03.2020
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 7 - Tav2-CE 109 del 03.03.2020
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 8 - Tav3-CE 109 del 03.03.2020
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 9 - Tav4-CE 109 del 03.03.2020
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 10 - Agibilità 9 del 16.01.2008
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Stralcio PUC Comune di Sassari
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Norme tecniche attuazione PUC Zone B1
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Atto di vincolo Notaio Lojacono rep. 112412 del 17.01.2000
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Elenco formalità
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Iscrizione RG 8788 del 04.06.2001
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Iscrizione RG 6110 del 08.04.2009
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Iscrizione RG 6652 del 03.05.2021
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Trascrizione RG 2591 del 13.02.2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Verbale inizio operazioni peritali del 24.09.2024
- ✓ Foto - Allegato 20 - Documentazione fotografica Sassari - EI 21-2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - A.P.E.
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Ricevuta inoltro APE alla RAS

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Pietro Camboni 25

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su 2 livelli, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari in posizione periferica, più precisamente in via Camboni n°25. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità attraverso un'area comune a tutte le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato e presenta discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari, quali la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano primo: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzo, vano scala interno ed esterno; - Piano secondo: loc. soffitta, bagno, terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2131, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile insiste in zona B1.9 del P.U.C. del Comune di Sassari con le seguenti norme: Zone B CAPO II - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ART. 20 - SOTTOZONE B - DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI 1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone: SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta 2. INDIRIZZI NORMATIVI I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. 3. PRESCRIZIONI PAI Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato ART. 21 - SOTTOZONE B1 - CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono. Le sottozone B1 sono diversificate in:

	If max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
6 B1.2 - B1.2.1	5	13,5	60
16,5 B1.3	50	6	13,5
5 B1.4	13,5	50	60
10,5 B1.5	30	6	13,5
30 B1.6	1,2	7,5	30
1,8 B1.7	9	1,5	7,5
50 B1.8	3	9	0,3
1,8 B1.9	3	9	7,5
1,8 B1.10	3	9	7,5
0,15 B1.11	7,5	20	4,5
7,5 B1.12	20	2,4	7,5
0,15 B1.13	7,5	30	4,5
13,5 B1.14	50	0,45	7,5
0,6 B1.15	7,5	20	20
13,5 B1.16	7,5	20	20
3,6 B1.17	9	0,9	7,5
9 B1.18	50	0,9	7,5
9 B1.19	3	13,5	20
13,5 B1.20	50	0,9	7,5

B1.20	0,3	4,5	20 B1.21	0,6	4,5	20 B1.22	0,9
4,5	20 B1.23	1,2	7,5	30 B1.24	1,5	7,5	30 B1.25
1,8	7,5	35 B1.26	1,8	7,5	30 B1.27	2,1	7,5
45	B1.28	2,4	7,5	50 B1-15*	0,6	7,5	20 B1-16*
0,45	7,5	20 B1-20*	0,3	4,5	20 B1-21*	0,6	4,5
0,9	4,5	30 B1-23*	1,2	7,5	30 Distanze:	- Si rinvia alla disciplina in	

merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E; per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6; - la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a 10 m. Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1.23*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona. 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE: TITOLO ABILITATIVO DIRETTO 3. CATEGORIE D'INTERVENTO: Sono consentite le seguenti categorie d'intervento: I1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA I2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA I3 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO I4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA I8 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE I10 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: MACROCATEGORIA 1 - RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES02.a - Bed & Breakfast RES02.b - Residence RES02.c - Boat & Breakfast RES02.d - Domos RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV) RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq; RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq; RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq; RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq; MACROCATEGORIA 2 - TURISTICO-RICETTIVA TR01 - Strutture ricettive alberghiere TR01.a - Alberghi TR01.b - Alberghi residenziali TR01.c - Villaggi albergo TR01.d - Alberghi diffusi TR02 Strutture ricettive extralberghiere TR02.a - Case per ferie TR02.b - Ostelli per la gioventù MACROCATEGORIA 3 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE AI01 - Attività produttive di beni AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso. MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA DIR - Direzionale DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati DIR02 - Attività produttive di servizi DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto) DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc; DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità COMM - Commercio COMM01a - Esercizi di vicinato (EV) COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV) COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro COMM05 - Commercio all'ingrosso COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande SS - Socio- sanitaria SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari); SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali; SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale; SS.d - Attrezzature socio assistenziali 5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Gli interventi di ristrutturazione urbanistica I10, nuova edificazione I8, e di ristrutturazione edilizia I4 comportanti demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzati rispettando l'arretramento dalla strada secondo

le caratteristiche dell'edificato al contorno; dove l'edificazione è caratterizzata dall'attestazione del fabbricato sul filo interno del marciapiedi, ci si dovrà attenere a tale caratteristica, evitando, quando è possibile, la realizzazione di balconi e/o ballatoi a sbalzo sul suolo pubblico, privilegiando invece le logge incassate; laddove non sia presente tale tipologia di edificazione, si dovrà osservare un arretramento minimo di 2 metri dal filo interno del marciapiedi, o di 4 metri in sua assenza.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Pietro Camboni 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2131, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	68,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione complessivo.		
Descrizione:	<p>Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su 2 livelli, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari in posizione periferica, più precisamente in via Camboni n°25. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità attraverso un'area comune a tutte le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato e presenta discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari, quali la SS131 Carlo Felice. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano primo: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzo, vano scala interno ed esterno; - Piano secondo: loc. soffitta, bagno, terrazzo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.		