

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.048,80	30



In data 08/07/2024, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Brancaleone Doria e Via Antonio Bassu

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 71, Particella 2512, Subalterno 3. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al mappale censito al Foglio 71 Particella 2512.

L'immobile in oggetto è un'unità immobiliare a destinazione abitativa con accesso indipendente, sviluppata in due diversi livelli, più precisamente al piano terra ed al piano primo. L'unità immobiliare è ricompresa in un complesso di edifici a destinazione residenziale, sviluppati orizzontalmente in aderenza tra loro, e assimilabili alla tipologia a schiera. Si precisa inoltre il fatto che, l'immobile oggetto di pignoramento risulta capo schiera, posizionato sul lato Sud/Est del maggiore complesso immobiliare sopra citato, il quale è edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via Brancaleone Doria e la via Antonio Bassu, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Osilo (SS).

Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Programma Di Fabbricazione vigente del Comune di Osilo. All'interno del Programma Di Fabbricazione, l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, precisamente nella sottozona B2 - "Completamento residenziale 2", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

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

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Brancaleone Doria e Via Antonio Bassu

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo telematico del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 16/04/2024 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in **** Omissis ****. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G - Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria della Particella 2512 Subalterno 3 la quale identifica l'immobile oggetto di pignoramento.

Tale immobile è un'unità immobiliare a destinazione abitativa con accesso indipendente, sviluppata in due diversi livelli, più precisamente al piano terra ed al piano primo. L'unità immobiliare è ricompresa in un complesso edilizio a destinazione residenziale, sviluppato orizzontalmente in aderenza, e assimilabile alla tipologia a schiera.

Si precisa inoltre il fatto che, l'immobile oggetto di pignoramento risulta capo schiera, posizionato sul lato Sud/Est del maggiore complesso immobiliare sopra citato, il quale è edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via Brancaleone Doria e la via Antonio Bassu, con accesso dalla via Doria, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Osilo (SS).

Lo scrivente ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed ai creditori precedenti eventuali carenze nella documentazione presentata. Si precisa che nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Sassari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 16/04/2024 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in **** Omissis ****.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

TITOLARITÀ

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

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

Si precisa il fatto che durante le operazioni peritali non sono stati reperiti ipotetici provvedimenti formali relativi "all'assegnazione della casa coniugale".

A tale proposito è doveroso sottolineare il fatto che durante le operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato le opportune verifiche sullo stato civile degli esecutati, inviando apposita richiesta all'ufficio preposto del Comune di **** Omissis ****, luogo in cui si celebrò il matrimonio tra gli odierni esecutati. In data 28/01/2025, infatti, l'ufficio dello stato civile di Osilo, ha rilasciato il certificato di stato civile e l'estratto per riassunto del registro degli atti matrimoniali dei soggetti esecutati. Tale documento attesta che i soggetti esecutati, hanno contratto matrimonio a **** Omissis **** in data **** Omissis **** e con provvedimento del tribunale di **** Omissis **** n° **** Omissis **** del **** Omissis ****, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi in oggetto. Lo scrivente precisa, inoltre, che non è stata reperita la suddetta sentenza di separazione. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che nulla di più è noto circa le dinamiche sancite dalla sentenza di separazione. Resta oggettivamente assunto il fatto che, presumibilmente, non risulta effettuata alcuna assegnazione di casa coniugale, in quanto nessun trasferimento di quote di proprietà risulta trascritto, come si evince dalle opportune ispezioni ipotecarie. Ulteriormente, all'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato libero e non utilizzato da gran tempo.

Pertanto, allo stato attuale l'immobile è regolarmente intestato ai due soggetti esecutati, ovvero il Signor **** Omissis **** e la Signora **** Omissis ****

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONFINI

L'immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare a destinazione abitativa con accesso indipendente, sviluppata in due diversi livelli, più precisamente al piano terra ed al piano primo. L'unità immobiliare è ricompresa in un complesso edilizio a destinazione residenziale, sviluppato orizzontalmente, assimilabile alla tipologia a schiera. Si precisa inoltre il fatto che, l'immobile oggetto di pignoramento risulta capo schiera, posizionato sul lato Sud/Est del maggiore complesso immobiliare sopra citato, il quale è edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via Brancaleone Doria e la via Antonio Bassu, con accesso dalla via Doria, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Osilo (SS).

Per quanto concerne i confini catastali al N.C.E.U. dell'immobile, il sub. 3 confina sul lato esposto a Nord - Nord/Ovest con il subalterno 2 al piano terra e con il subalterno 6 al piano primo. Mentre, la porzione del piano terra esposta a Nord/Est, Est e Sud, confina con il subalterno 9, il quale corrisponde con un Bene Comune Non Censibile. Infine, nel lato Sud/Ovest al piano terra confina con il Subalterno 2.

La particella in cui insiste il maggiore complesso immobiliare, invece, identificata al N.C.T. dalla particella 2512, confina sul lato Nord/Ovest con la particella 2611. Sui restanti lati, invece, confina prevalentemente con la Via Antonio Bassu e parzialmente con la via Brancaleone Doria.

Per qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	50,96 mq	65,28 mq	1	65,28 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	49,87 mq	61,35 mq	1	61,35 mq	0,00 m	Primo
Cortile	37,73 mq	41,44 mq	0,25	10,36 mq	0,00 m	Terra
Balconi scoperti	8,86 mq	10,28 mq	0,30	3,08 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				140,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2007 al 31/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 2512, Sub. 3, Zc. Osilo Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 142 mq Rendita € 312,46 Piano T - 1
Dal 31/05/2007 al 04/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 2512, Sub. 3, Zc. Osilo Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 142 mq Rendita € 312,46 Piano T - 1

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

71	2512	3	Osilo	A3	2	5,5	142 mq	312,46 €	T-1	
----	------	---	-------	----	---	-----	--------	----------	-----	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	2512			Osilo	ENTE URBANO		732 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come vi sia quasi del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale, per quanto concerne il piano terra e il piano primo dell'immobile. In particolare, vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo. Una ulteriore lieve difformità riscontrata è relativa al Bagno 01 ubicato al piano terra dell'immobile. Tale ambiente nella realtà dei fatti risulta privo di disimpegno, mentre nel deposito catastale vengono rappresentati due vani distinti, rispettivamente destinati a bagno e antibagno. Tale differenza, genera inevitabilmente anche una leggera difformità della sagoma di tale ambiente, ricompreso all'interno del Soggiorno. Inoltre, la porta che garantisce l'accesso al Bagno 01, nella planimetria catastale è del tipo a soffietto, mentre in sede di sopralluogo è stata rilevata una porta del tipo a battente.

Infine, come anticipato nelle pagine precedenti, in sede di sopralluogo è stato riscontrato una evidente difformità legata al piano seminterrato. In particolare, è stata rinvenuta la presenza di una scala in ferro battuto del tipo a chiocciola, installata grossomodo in corrispondenza dell'angolo Ovest del Soggiorno, la quale conduce a un livello sottostante dell'edificio in oggetto, attualmente inglobato abusivamente nell'immobile in oggetto. Tale porzione di fabbricato seminterrata non è stata oggetto del rilievo metrico svolto dallo scrivente, in quanto non risulta rappresentata dal punto di vista catastale e non è assentita a livello progettuale. Tale vano, è riconducibile presumibilmente ad un vuoto sanitario, così come originariamente previsto in sede progettuale, realizzato per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile e preservarlo dall'eventuale fenomeno dell'umidità di risalita, anche in considerazione della sua parziale realizzazione contro terra. Tale difformità è identificata come abuso sostanziale, perciò non suscettibile di sanatoria, in quanto l'utilizzo abusivo del vano seminterrato genera una volumetria urbanistica necessariamente da inserirsi, con il suo contributo, all'interno del computo della volumetria urbanistica complessiva del complesso edilizio. Dalle analisi svolte sulla documentazione progettuale acquisita è emerso il fatto che tale volumetria coincidente con il vuoto sanitario non risulta inserita all'interno della volumetria urbanistica concessa in sede progettuale. Le volumetrie concesse (che non contemplano il vuoto sanitario al loro interno) risultano già vicine al valore massimo esprimibile dal lotto. Pertanto, nel seguito della trattazione, lo scrivente provvederà a determinare gli oneri necessari al ripristino dello stato assentito e ad eseguire una quanto più dettagliata analisi in merito. Mentre, le ulteriori leggere difformità riscontrate, risultano formali, pertanto suscettibili di sanatoria. Un vuoto sanitario non genera volumetria urbanistica in quanto non risulta ispezionabile, non possiede una destinazione d'uso, possiede sola funzione climatica e di protezione delle strutture confinanti. Ogni destinazione d'uso diversa

comporta l'inserimento di tale volume all'interno della volumetria urbanistica. In considerazione del fatto che non esiste volumetria urbanistica residua per il lotto che risulta aver esaurito quanto esprimibile dal punto di vista urbanistico in ordine alla normativa, tale vuoto sanitario non potrà essere suscettibile di sanatoria. Attualmente tale vuoto sanitario risulta utilizzato parzialmente ai fini abitativi e parzialmente come autorimessa.

Il collegamento con l'esterno avviene attraverso un portone carrabile, mentre il collegamento con la soprastante abitazione avviene attraverso un foro operato sul solaio intermedio all'interno di cui è installata una scala a chiocciola in ferro battuto lavorato.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/3 - Abitazione di tipo economico, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Come precedentemente anticipato, la maggior parte delle incongruenze risultano essere formali e dunque suscettibili di sanatoria, al netto del piano seminterrato, quest'ultimo non suscettibile di sanatoria per le ragioni sopra meglio descritte.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO CONSERVATIVO

STATO D'USO

L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo discreto sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente il fatto che l'unità immobiliare non sia correntemente utilizzata e, pertanto, non è sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente non ha rilevato fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni.

In generale si può individuare come lo stato d'uso non risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste, ma compatibile con un immobile al momento libero e non utilizzato, nonostante lo sia stato in un passato nemmeno troppo lontano. Nonostante ciò, gli ultimi anni di inutilizzo del presente immobile non hanno progressivamente depauperato in maniera sostanziale la qualità edilizia che non necessita di particolari ripristini attraverso una manutenzione straordinaria dell'immobile. L'immobile risulterebbe, allo stato attuale, subito abitabile, a fronte di una verifica specifica a carattere impiantistico, una pulizia approfondita, una manutenzione ordinaria delle finiture. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, risulta attualmente disabitato e non utilizzato dagli stessi proprietari o da altro soggetto terzo.

Si precisa, inoltre, che lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 17/10/2024 all'interno di cui non

è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile. Nella data del 28/10/2024 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente e al custode dalla Signora **** Omissis ****, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PARTI COMUNI

Lo scrivente, alla luce delle analisi svolte all'interno dell'Allegato D e della Relazione Generale, sottolinea il fatto che l'immobile pignorato non risulta "fuso" con altri immobili adiacenti, esterni alla presente procedura.

Per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Al proposito, l'esecutata ha riferito dell'assenza di un condominio in amministrazione del maggiore fabbricato. Considerata la conformazione del maggiore complesso edilizio nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, e la relativa presenza di B.C.N.C. ai vari Subalterni che compongono lo stesso, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento, fatto salvo quanto diversamente riferito da parte della debitrice.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Sassari, nominati custodi dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito è stata svolta un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico, aggiornato nel mese di aprile 2012). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Osilo è stato effettuato con Decreto commissariale n. 326 del 28/12/1947, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione di tali banche dati ha fornito la possibilità di analizzare nel dettaglio l'elenco dei terreni, gravati da uso civico, specifico per il Comune di Osilo (SS).

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi successivo approfondimento si renda necessario in tale senso, fermo restando la futura funzionalità della banca dati sopra citata.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

L'immobile oggetto di perizia, come anticipato nelle pagine precedenti, coincide con un'unità immobiliare a destinazione abitativa con accesso indipendente, sviluppata in due diversi livelli, più precisamente al piano terra ed al piano primo. L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un maggiore complesso edilizio a destinazione residenziale, sviluppato orizzontalmente, con una tipologia costruttiva assimilabile a quella a schiera. Si precisa inoltre il fatto che, l'immobile oggetto di pignoramento risulta capo schiera, ed è posizionato sul lato Sud/Est del maggiore complesso immobiliare sopra citato, composto da diverse unità immobiliari, il quale è edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via Brancaleone Doria e la via Antonio Bassu, con accesso dalla via Doria, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Osilo (SS).

L'area nella quale ricade il fabbricato ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e si trova nella periferia Nord/Est del centro abitato di Osilo, a circa 120 metri in linea d'aria dal Castello Malaspina. In tale zona, ovvero nelle strette vicinanze del lotto in cui è ubicato l'immobile, non sono presenti servizi collettivi e strutture cittadine, come nel resto del centro abitato, nel quale sono invece presenti le scuole elementari, la biblioteca, il comune, alcune chiese, strutture sanitarie e attività commerciali. Osilo conta circa 2.700 abitanti ed è ubicata ad Est rispetto al centro cittadino di Sassari, dal quale dista grossomodo 10 chilometri in linea d'aria. La principale arteria del paese è la Strada Statale 127, la quale collega il centro cittadino di Osilo alla città di Sassari.

Il maggiore fabbricato nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio di tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e staticamente intelaiati, mentre i solai intermedi e quello di copertura sono del tipo tradizionale in laterocemento, con la sola differenza che quello intermedio è piano, mentre quello di copertura è parzialmente piano e parzialmente a falda inclinata, dotato di manto di tegole di finitura sovrastante.

Inoltre, il terreno sul quale sorge il maggiore fabbricato è caratterizzato da una elevata acclività, la quale genera, inevitabilmente, una differenza tra i vari prospetti apprezzabili dalle strade adiacenti, correlata all'identificazione dei piani.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene direttamente dal cortile ubicato nell'intersezione tra la via Brancaleone Doria e la via Antonio Bassu, nella porzione Sud/Est dell'immobile. Tale cortile, che si estende per una superficie pari a circa 37,50 mq, risulta parzialmente delimitato da una bassa recinzione perimetrale in muratura.

A tal proposito si ritiene doveroso precisare il fatto che il suddetto cortile risulta privo di qualsivoglia cancello di delimitazione. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 010 e nell'immagine n° 035 dell'Allegato A - Documentazione Fotografica.

L'ingresso del piano terra avviene direttamente dal cortile sopracitato ed è garantito da un portoncino blindato in metallo, con rivestimento in legno, dotato di apposita serratura di sicurezza, installato nella parete Sud - Sud/Est dell'immobile.

Il primo vano presente all'interno del piano terra dell'immobile in oggetto è il Soggiorno, il quale si estende per una superficie pari a circa 29,00 mq, ha una forma planimetrica rettangolare e consente l'accesso ad ulteriori ambienti, quali il Bagno e la Cucina. Tra il Soggiorno e la Cucina non è presente alcun infisso di separazione degli ambienti, ma il varco di collegamento è caratterizzato da un arco. Inoltre, all'interno del Soggiorno sono presenti due finestre installate nel prospetto Nord/Est, e una finestra installata nel prospetto Sud - Sud/Est del vano, le quali consentono la corretta aerazione e illuminazione della stanza. Quanto sopra descritto è maggiormente apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 011 e la n° 016 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Si ritiene doveroso precisare sin d'ora il fatto che, in sede di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una scala in ferro battuto del tipo a chiocciola, installata grossomodo in corrispondenza dell'angolo Ovest del Soggiorno, la quale conduce a un livello sottostante, rispetto al piano terra dell'appartamento oggetto della presente relazione di perizia. Il livello seminterrato di cui sopra, collegato dalla scala a chiocciola rilevata, coincide con un vuoto sanitario previsto originariamente in progetto, evidentemente realizzato al fine di raggiungere una reale protezione climatica del piano terra e contenere l'umidità. Come già anticipato il vuoto sanitario nasce per sua stessa natura come volume non ispezionabile, non abitabile, con sola funzione di protezione climatica e sanitaria (limitazione del fenomeno dell'eccessiva umidità sulle strutture contro terra).

Tale vuoto sanitario risulta attualmente inglobato abusivamente nell'immobile oggetto di pignoramento con destinazione d'uso mista, parzialmente abitativa e parzialmente autorimessa.

Tale porzione di fabbricato seminterrata non è stata oggetto del rilievo metrico, in quanto non prevista sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista progettuale. Tale volume, resta comunque riconducibile ad un vuoto sanitario, realizzato per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile e riservarlo dall'eventuale umidità di risalita. Ogni uso diverso da quello di protezione sanitaria non è ammesso per un vuoto sanitario. Ogni uso diverso da quello di protezione sanitaria prevedrebbe l'immissione di tale volume all'interno del computo della volumetria urbanistica realizzata. Per ogni uso diverso lo scrivente intende, sia quello abitativo, sia quello come autorimessa (o qualsivoglia destinazione d'uso suscettibile di obbligo di accatastamento). Pertanto, si precisa che questa superficie non verrà considerata nella superficie commerciale da calcolarsi al fine di elaborare la stima dell'immobile in quanto totalmente abusiva e non suscettibile di sanatoria. Tale tematica verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione, all'interno dell'apposita sezione di analisi progettuale. Il suddetto vano seminterrato e la scala di collegamento con il piano terra sono apprezzabili nelle immagini n° 022, n° 023, e nelle immagini comprese tra la n°061 e la n° 068 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Il Bagno 01 ubicato nell'angolo Sud dell'immobile in oggetto, ha una forma planimetrica irregolare, si estende per una superficie pari a circa 4,00 mq, ed è dotato di un infisso installato nel prospetto Sud - Sud/Est dell'immobile, il quale consente la corretta aerazione e illuminazione del vano. Inoltre, al suo interno sono presenti un wc, un bidet, una doccia dotata di apposito piatto doccia e box doccia e un lavabo corredato di specchiera. Il Bagno 01 è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 017 e n° 022 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

La Cucina, ubicata in corrispondenza della porzione Nord del piano terra, si estende per una superficie pari a circa 17,50 mq ed è dotata di un infisso installato nel prospetto Nord/Est dell'immobile, il quale consente la corretta aerazione e illuminazione del vano. Come anticipato in precedenza, tra la Cucina e il Soggiorno non è presente alcun infisso di separazione degli ambienti. Inoltre, la Cucina ospita la rampa di scale che dal piano terra conduce al piano primo dell'unità immobiliare in oggetto, la quale risulta realizzata lungo la parte Sud/Ovest dell'ambiente. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 024 e la n° 027 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Lo sbarco della suddetta scala avviene direttamente sul Disimpegno, il quale risulta ubicato grossomodo al centro del piano primo. Tale ambiente si estende per una superficie pari a circa 6,50 mq, non è finestrato e consente l'accesso ad ulteriori ambienti, ovvero la Camera 01, la Camera 02, il Bagno 02 ed il Ripostiglio. Il Disimpegno è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 028 e la n° 030 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

La Camera 01, ubicata nella porzione Nord dell'immobile, si estende per una superficie paria circa 12,50 mq, ha una forma planimetrica rettangolare ed è dotata di una porta finestra installata nel prospetto Nord/Est dell'immobile, la quale consente l'accesso al Balcone 01, oltre alla corretta aerazione e illuminazione della stanza. Quanto sopra descritto è maggiormente apprezzabile nelle immagini comprese tra la n°053 e la n° 056 e nell'immagine n° 059 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Il Balcone 01 si affaccia nel prospetto Nord/Est dell'immobile, ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie paria circa 3,00 mq. Tale balcone è apprezzabile nelle immagini n° 057 e n° 058 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

La Camera 02, ubicata nella porzione Sud/Ovest dell'immobile, si estende per una superficie pari a circa 18,00 mq, ha una forma planimetrica rettangolare ed è dotata di una porta finestra installata nel prospetto Sud - Sud/Est dell'immobile, la quale consente l'accesso al Balcone 03, oltre alla corretta aerazione e illuminazione della stanza. Quanto sopra descritto è maggiormente apprezzabile nelle immagini n° 031, n° 032 e nelle immagini comprese tra la n° 036 e la n° 039 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Il Balcone 03 ha una forma planimetrica irregolare, si estende per una superficie pari a circa 3,00 mq e si affaccia nel prospetto Sud - Sud/Est dell'immobile. Tale balcone è apprezzabile nell'immagine n° 034 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

In aderenza con la parete Nord/Est della Camera 02 è presente il Bagno 02, il quale si estende per una superficie pari a circa 9,50 mq, ha una forma planimetrica assimilabile ad un quadrato e risulta dotato di una porta finestra installata nel prospetto Sud - Sud/Est dell'immobile, la quale consente l'accesso al Balcone 02,

oltre alla corretta aerazione e illuminazione della stanza.

Inoltre, al suo interno sono presenti un wc, un bidet, una vasca angolare e due lavabi corredati di specchiera. Il Bagno 02 è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 044 e la n° 050 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Il Balcone 02 ha una forma planimetrica irregolare, si estende per una superficie pari a circa 3,00 mq e si affaccia nel prospetto Sud - Sud/Est dell'immobile. Tale balcone è apprezzabile nell'immagine n° 051 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

L'ultimo ambiente presente all'interno del piano primo dell'immobile in oggetto è il Ripostiglio, confinante con la parete Nord - Nord/Ovest del Bagno 02. Tale ambiente si estende per una superficie pari a circa 2,50 mq, ha una forma planimetrica assimilabile ad un quadrato e risulta dotato di un infisso installato nel prospetto Nord/Est dell'immobile, il quale consente la corretta aerazione e illuminazione del vano.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti all'interno dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di perizia si presenta in un discreto stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. L'ingresso dell'unità immobiliare è realizzato mediante un portoncino blindato ad anta singola a battente con struttura in metallo e con rivestimento in legno, dotato di apposita serratura di sicurezza. La pavimentazione interna dell'unità immobiliare risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, al netto del Bagno 02, il quale possiede una pavimentazione differente rispetto al resto dell'immobile. In particolare, tutti gli ambienti possiedono una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato con effetto superficiale assimilabile al cotto fiorentino, di forma quadrata, di due differenti dimensioni (circa 30x30 cm e circa 15x15 cm) di colore chiaro, con disposizione alternata tra le due dimensioni e con inclinazione pari a 45° rispetto alle direzioni principali delle pareti.

La porzione inferiore delle pareti verticali di tali ambienti è dotata di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.

La pavimentazione del Bagno 02, invece, è realizzata mediante elementi in gres porcellanato come il resto dell'immobile, ma con piastrelle di differenti dimensioni e tonalità di colore. Le dimensioni sono pari a circa 20x20 cm e circa 5x5 cm, e i due elementi hanno una disposizione alternata, con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti.

I tre balconi sono dotati di apposita pavimentazione per esterni realizzata con elementi in Klinker di forma quadrata, di due differenti dimensioni (circa 30x30 cm e circa 15x15 cm), con disposizione alternata tra le due dimensioni e con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti.

Anche il cortile è dotato di apposita pavimentazione per esterni realizzata con elementi di forma quadrata, (dimensioni circa 20x20), di colore chiaro con effetto mosaico.

Le pareti verticali del bagno 02 risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro (dimensioni circa 10x10 cm), disposte parzialmente con inclinazione parallela e parzialmente con inclinazione a 45°, rispetto alle direzioni principali delle pareti, fino ad un'altezza pari a circa 1,60 m, valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali del bagno 01, invece, risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato sempre con medesima finitura superficiale riscontrabile nella maggioranza dell'abitazione (dimensioni circa 10x10 cm), disposte parzialmente con inclinazione parallela e parzialmente con inclinazione a 45°, rispetto alle direzioni principali delle pareti, fino ad un'altezza che varia da circa 2,10 a circa 1,20 m tra le pareti dell'ambiente, valutata a partire dal pavimento.

L'arco di separazione tra la Cucina ed il Soggiorno è dotato di un rivestimento in pietra naturale a spacco. Tale rivestimento è inoltre presente nelle alzate dei gradini della scala che collega il piano terra con il piano primo. Le pedate della medesima scala, invece, sono rivestite in legno.

L'angolo cottura è dotato di un piano di lavoro in muratura rivestito con elementi in gres porcellanato, con effetto superficiale assimilabile al cotto fiorentino, similari a quelli utilizzati per il rivestimento della parete

verticale del medesimo angolo cottura. Tale rivestimento della parete è stato realizzato al di sopra del piano di lavoro in muratura, e si estende per una fascia con altezza pari a circa 0,80 m.

Le pareti verticali non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura realizzata con effetto disomogeneo spatolato di colori differenti tra i vari ambienti. Mentre i soffitti dell'immobile risultano intonacati e tinteggiati con una pittura di colore bianco.

L'intero immobile è dotato di infissi esterni a battente con telaio in legno e vetro camera. Tutti gli infissi esterni sono dotati di davanzali in granito dello spessore di 2-3 cm, e di apposito sistema di oscuramento realizzato mediante persiane in P.V.C.

Le porte dei vari ambienti sono tutte in legno del tipo a battente.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale discreto, lo scrivente non ha rilevato inoltre fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali risulti uniforme su tutto il piano terra, attestandosi su un valore pari a 2,75 m circa. Anche al piano primo l'altezza interna dei locali risulta uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 2,70 m.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda alla consultazione dell'Allegato A - Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

IMPIANTI

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In particolare, presumibilmente in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare.

Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nei bagni presenti nei due piani dell'immobile e nella cucina ubicata al piano terra. Inoltre, il fabbricato è dotato di una riserva idrica corredata di apposito sistema di pompaggio dell'acqua garantito da un motore elettrico, ubicato nel piano seminterrato.

Come anticipato in precedenza, tale piano, coincidente con un vuoto sanitario, risulta inglobato abusivamente nell'immobile in oggetto, attraverso un collegamento diretto realizzato mediante una scala interna. Tale tematica verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'immobile sia dotato di un sistema di grondaie collegate a pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano direttamente in pozzetti collegati alla rete interna del lotto con allaccio diretto alla maggiore rete cittadina.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici e dagli scarichi in genere interni all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come in sede di sopralluogo non è stato rilevato alcun dispositivo relativo alla produzione dell'acqua calda sanitaria. A tale proposito, si sottolinea il fatto che all'interno del bagno 02 è presente la predisposizione per uno scaldino elettrico, visibile nell'immagine n° 052 contenuta nell'Allegato A - Documentazione fotografica.

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha rilevato la presenza di alcuni elementi riconducibili all'impianto di riscaldamento, presumibilmente autonomo. Tali elementi sono individuati dai radiatori, ovvero i terminali dell'impianto dislocati nelle varie stanze, e un serbatoio di carburante, presumibilmente gasolio, installato nel piano seminterrato, vuoto sanitario, annesso abusivamente nel presente immobile, costituendone una pertinenza di fatto.

Inoltre, nel medesimo piano seminterrato, è stata rilevata una caldaia presumibilmente riconducibile all'impianto di riscaldamento dell'immobile in oggetto.

Quanto sopra descritto circa l'impianto di riscaldamento e la riserva idrica, è visibile nelle immagini comprese

tra la n° 067 e la n° 069 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

L'unità immobiliare non risulta dotata di impianto di condizionamento, in quanto non sono stati rilevati split interni e relative unità esterne.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, risulta attualmente disabitato e non utilizzato dagli stessi proprietari o da altro soggetto terzo.

Si precisa, inoltre, che lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 17/10/2024 all'interno di cui non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile. Nella data del 28/10/2024 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente e al custode dalla Signora **** Omissis ****, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

Si precisa il fatto che a seguito delle opportune analisi effettuate durante le operazioni peritali, non è stata rinvenuta alcuna documentazione che attesti l'esistenza di un contratto di locazione nei confronti di soggetto terzo. A tale proposito si precisa che l'immobile risulta attualmente disabitato e non utilizzato dagli stessi proprietari o da altro soggetto terzo. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione dell'immobile pignorato.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/2001	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galletta Maria	26/02/2001	47549	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/03/2001	4552	3168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/05/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galletta Maria	31/05/2007	65471	17339
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	01/06/2007	9871	6415
		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 risulta attualmente invariata.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a SASSARI il 31/05/2007

Reg. gen. 9872 - Reg. part. 1803

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Note: LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO AI SENSI DELL'ARTICOLO 38 DEL TUB AL MUTUATARIO, LA SOMMA DI EURO 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO) DA EROGARSI IN UNA O PIU' SOLUZIONI ENTRO E NON OLTRE IL PERIODO DI PREMMORTAMENTO DI MESI 12 (DODICI) CON DECORRENZA DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO DI ACCETTAZIONE, IN RELAZIONE ED IN PROPORZIONE AL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI IPOTECA ED A QUELLO DEI FUTURI STATI DI AVANZAMENTO DEI LAVORI DA ESEGUIRSI SU DETTO IMMOBILE, IDONEAMENTE DOCUMENTATI E COMPROVATI, RESTANDO COMUNQUE, RISERVATA ALLA BANCA LA FACOLTA' DI VERIFICARE TALISTATI DI AVANZAMENTO DEI LAVORI MEDIANTE INCARICATI DI PROPRIA FIDUCIA. RESTA PERTANTO INTESO QUANTO SEGUE: COME PRIMA EROGAZIONE, IN RELAZIONE AL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE, LA BANCA EROGA AL MUTUATARIO, CHE NE DA' QUIETANZA, LA SOMMA DI EURO 113.500,00 (CENTOTREDICIMILACINQUECENTO VIRGOLA ZEROZERO). - LA BANCA METTERA' A DISPOSIZIONE DEL MUTUATARIO LA SOMMA EROGATA NON APPENA AVRA' RICEVUTO COMUNICAZIONE DAL

NOTAIO INCARICATO DELL'AVVENUTA SOTTOSCRIZIONE DA PARTE DEL MUTUATARIO DEL PRESENTE ATTO; B)- LA RESIDUA SOMMA DI EURO 26.500,00 (VENTISEIMILACINQUECENTO VIRGOLA ZEROZERO), SARA' EROGATA SUCCESSIVAMENTE IN UNA O PIU' DEL MESE PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DI OGNI BIENNIO, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 1,500 PUNTI PERCENTUALI (IL PARAMETRO IRS SARA' ESPRESSO FINO ALLA SECONDA CIFRA DECIMALE, CON ARROTONDAMENTO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI) OPPURE: B)- TASSO VARIABILE ANNUO NOMINALE, PARI ALLA MEDIA ARITMETICASEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL TASSO "EURIBOR A SEI MESI" (PARAMETRO DI RIFERIMENTO), RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO, MAGGIORATA DI UNO SPREAD DI 1,500 PUNTI PERCENTUALI. ATTUALMENTE IL SUDDETTO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, CUI VIENE AGGIUNTO LO SPREAD, E' PARI AL 4,800%. IL TASSO D'INTERESSE APPLICATO AL MUTUO, SARA' OGGETTO DI REVISIONE ALLE DATE DEL 1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO E 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO E CON PARI DECORRENZA. LA SCELTA DOVRA' ESSERE COMUNICATA DAL MUTUATARIO ALLA BANCA MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA O LETTERA SEMPLICE CONSEGNATA PERSONALMENTE CHE DOVRA' PERVENIRE ALL'INDIRIZZO SOPRAINDICATO ALMENO DUE GIORNI LAVORATIVI BANCARI PRIMA DELLA DATA DI DECORRENZA DI OGNI BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO VARIABILE.RESTA INTESO CHE NEL CASO IN CUI IL MUTUATARIO NON ESERCITI L'OPZIONE, CON LE MODALITA' E NEI TERMINI SOPRA RIPORTATI, RELATIVAMENTE AL BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO VARIABILE, IL TASSO DA APPLICARE A TALE BIENNIO SARA' IL TASSO VARIABILE ANNUO DI CUI ALLA LETTERA B); ALTRESI', NEL CASO IN CUI IL MUTUATARIO NON ESERCITI L'OPZIONE, CON LE MODALITA' ED I TERMINI SOPRARIPORTATI, RELATIVAMENTE A CIASCUN BIENNIO SUCCESSIVO, IL TIPO DI TASSO - A) O B) APPLICABILE A CIASCUN BIENNIO O ALL'EVENTUALE PIU' BREVE ULTIMO PERIODO DI AMMORTAMENTO, SARA' IL MEDESIMO APPLICATO AL BIENNIO RISPETTIVAMENTE PRECEDENTE. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RICALCOLO DELLE NUOVE RATE COSTANTI DI AMMORTAMENTO COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI, FERMO RESTANDO L'IMPORTO RELATIVO ALLA QUOTA DI RIMBORSO DELLE POLIZZE ASSICURATIVE. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39 COMMA 3 DEL TUB SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NEL PRESENTE ATTO.L'ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DI MUTUO DOVRA' RITENERSI CONOSCIUTA DALLA BANCA NEL MOMENTO IN CUI VERRA' AUTENTICATA LA FIRMA DI SOTTOSCRIZIONE DEL MUTUATARIO DA PARTE DEL NOTAIO, PRESSO IL CUI STUDIO, SOLO A TALE SPECIFICO FINE, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO. IL MUTUATARIO A SUA VOLTA ELEGGE DOMICILIO NELL'INDIRIZZO INDICATO ALL'INIZIO DEL PRESENTE ATTO. AGLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 2839 CODICE CIVILE SI CONFERMA L'ELEZIONE DI DOMICILIO DELLA BANCA NEL LUOGO INDICATO AL PRECEDENTE ARTICOLO 5. DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI - PORZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO, IN CORSO DI COSTRUZIONE, POSTO IN COMUNE DI OSILO, LOCALITA' "SUTTA CASTEDDU", NELLA VIA DORIA S.N.C., CHE A LAVORI ULTIMATI E SECONDO PROGETTO SARA' COSTITUITO DA QUATTRO GARAGES AL PIANO SOTTOSTRADA, E DA SEI APPARTAMENTI DISTRIBUITI TRAPIANO TERRENO E PRIMO PIANO, NONCHE' DA DUE LOCALI ADIBITI A SOFFITTA AL SECONDO PIANO: E PRECISAMENTE LA PORZIONE COSTITUITA DALL'APPARTAMENTO AVENTE INGRESSO DALL'ULTIMA PORTA A SINISTRA PER CHI DALLA VIA DORIA, ENTRANDO NEL CANCELLO MEDIANTE IL QUALE SI ACCEDE ALL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO, PERCORRE IL CAMMINAMENTO A DESTRA; DETTO APPARTAMENTO, A LAVORI ULTIMATI, SARA' COMPOSTO DA TRE CAMERE, ACCESSORI E PICCOLO TRATTO DI CORTILE PERTINENZIALE DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI VENTI (MQ.20) CIRCA AL PIANO TERRENO E DA SOGGIORNO PRANZO, CUCINA, ACCESSORI, TRE BALCONI AL PRIMO PIANO: DISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 71 - MAPPALE 2512/3 - VIA DORIA S.N.C. - P.T.1' - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE: CONFINANTE ALLA VIA NUOVA

PER DUE LATI, A PROPRIETA' CONDOMINIALE, A RESTANTE PROPRIETA' **** Omissis ****, SALVO ALTRI O AVENTI CAUSA.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 20/03/2024

Reg. gen. 5077 - Reg. part. 4109

Quota: 1/1

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

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

Note: SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO IN DATA 1.2.2024 AL SIG. **** Omissis **** ED ALLA SIG.RA **** Omissis **** IN DATA 29.2.2024 AI SENSI DELL'ART. 143 E PERFEZIONATA IN DATA 20.3. 2024 A MINISTERO DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO ALLA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI. LA PRESENTE NOTA SI INTENDE TRASCRITTA PER L'IMPORTO DI E 114.120,13 CON VALUTA 31.5.2007 OLTRE AGLI INTERESSI MATURATI E MATURANDI AL TASSO LEGALE PRO TEMPORE VIGENTE AL SALDO E SPESE SUCCESSIVE. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO DI PROPRIETA' DEI SIG.RI **** Omissis **** PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO IN PIENA PROPRIETA': COMUNE DI OSILO (SS) LOCALITA' SUTTA CASTEDDU VIA DORIA SNC -CAT. F, FOGLIO 71, PART. 2512, SUB. 3, NATURA C, PIANO T-1 IL TUTTO SALVO ERRORI, COME MEGLIO IN MAPPA ED IN FATTO COMPRESSE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E FRUTTI CIVILI PIGNORABILI AI SENSI DI LEGGE.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore complesso immobiliare con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Osilo (SS), precisamente nel lotto di terreno sito tra la via Brancaleone Doria e la via Antonio Bassu. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore complesso immobiliare. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, all'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'immobile in oggetto.

Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Programma Di Fabbricazione vigente del Comune di Osilo. All'interno del Programma Di Fabbricazione, l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, precisamente nella sottozona B2 - "Completamento residenziale 2", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Si ritiene doveroso precisare sin d'ora che il Comune di Osilo è inoltre dotato di un Piano Particolareggiato relativo alle zone B1 e B2, nella quale ricade l'immobile in oggetto. Tale piano particolareggiato, come si evince dalla relazione tecnica reperita dalla pagina Web del Comune di Osilo, è entrato in vigore con la pubblicazione

sul B.U.R.A.S. n° 37 del 04/11/1994 ed attualmente risulta ancora vigente. Tale variante predispone sostanzialmente ulteriori vincoli di inedificabilità e cambiamenti su aree già indicate dal P.di.F., le quali risultavano su quest'ultimo come edificabili, al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio già esistente. Pertanto, a livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Programma Di Fabbricazione di Osilo e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Osilo (SS).

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali analisi documentali è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Osilo, nel quale sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti e relativi al maggiore complesso edilizio nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di pignoramento.

Si sottolinea il fatto che, come precedentemente anticipato, l'unità immobiliare è ricompresa in un maggiore complesso edilizio a destinazione residenziale, sviluppato principalmente in direttrice orizzontale, assimilabile alla tipologia a schiera. Si precisa inoltre il fatto che, l'immobile oggetto di pignoramento risulta capo schiera, posizionato sul lato Sud/Est del maggiore complesso immobiliare sopra citato, il quale è edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via Brancaleone Doria e la via Antonio Bassu, con accesso dalla via Doria, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Osilo (SS).

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi delle Concessioni e dei titoli edilizi in genere, relativi all'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

La prima pratica edilizia reperita mediante l'accesso agli atti effettuato durante le operazioni peritali corrisponde con la Concessione Edilizia n° 320/01 rilasciata in data 05/11/2001, protocollo n° 320/01 U.T., relativa alla pratica n° 2763/B. Tale concessione edilizia ha come oggetto i "Lavori di scavo in funzione della costruzione di n°6 appartamenti come da richiesta di concessione edilizia del 10/04/2001, prot. n°90 U.T.". A tal proposito si precisa che il titolo edilizio di riferimento, indicato per il rilascio della presente concessione edilizia, non è stato reperito nella documentazione fornita allo scrivente mediante accesso agli atti. Inoltre, all'interno del fascicolo relativo alla suddetta pratica edilizia, è stata individuata la denuncia di inizio lavori del 08/11/2001.

La seconda pratica edilizia reperita corrisponde alla Concessione Edilizia originale del maggiore complesso edilizio in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione di perizia, il quale risulta edificato originariamente con la Concessione Edilizia n° 55/01, rilasciata in data 14/11/2001, relativa alla pratica n° 2763, presentata il 10/04/2001. Tale concessione edilizia ha come oggetto la "Nuova costruzione di un fabbricato plurimmobiliare con n°6 appartamenti", della quale sono stati reperiti gli elaborati grafici relativi.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare il fatto che al tempo del rilascio della presente Concessione Edilizia, l'immobile risultava identificato al Foglio 71/A, Particella 1614. Il suddetto identificativo coincide con quanto reperito dallo scrivente durante le operazioni peritali, mediante l'analisi della visura storica al N.C.T. della particella attuale nel quale insiste il maggiore complesso immobiliare. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione catastale.

L'ultima pratica edilizia reperita mediante l'accesso agli atti effettuato durante le operazioni peritali corrisponde con l'Autorizzazione Edilizia n° 37/07 rilasciata in data 15/05/2007, protocollo n° 3020/07, relativa alla pratica edilizia n° 2763/C, la quale ha come oggetto il completamento delle rifiniture interne ed esterne del maggiore complesso immobiliare.

All'interno della presente pratica non è stato reperito dallo scrivente alcun elaborato grafico relativo al maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto.

Pertanto, l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile oggetto della presente perizia, è la concessione originaria, ovvero la C.E. n° 55/01, rilasciata in data 14/11/2001, la quale verrà utilizzata per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Inoltre, si ritiene doveroso precisare che, nella documentazione reperita non è stato individuato il certificato di abitabilità del maggiore complesso immobiliare nel quale insiste l'immobile in oggetto. Allo stato attuale, dunque, l'immobile risulta privo di certificazione di abitabilità.

La documentazione relativa ai suddetti titoli edilizi viene riportata all'interno del più ampio Allegato B - Documentazione del Comune di Osilo, e, in particolare, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale approvata. In particolare, vi è corrispondenza esclusivamente in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, ma a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate diverse difformità, oltre a qualche minima differenza nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi. In particolare, la compartimentazione interna e le destinazioni d'uso dei due piani dell'immobile risultano invertiti tra quanto rappresentato nella planimetria progettuale di riferimento, rispetto a quanto presente nello stato di fatto.

Il piano terra, nella realtà è destinato a zona giorno, e appare come un unico grande ambiente senza alcuna divisione tra il Soggiorno e la Cucina, oltre alla presenza di un vano all'interno del Soggiorno, nel quale è stato ricavato il bagno. Nella planimetria progettuale di riferimento, invece, tale area è destinata a zona notte, la quale è composta da sei ambienti separati e distinti. Anche la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo risulta leggermente differente rispetto a quanto rappresentato nello stato assentito.

Il piano primo, invece, nello stato assentito è destinato a zona giorno, e risulta rappresentato come un unico grande ambiente senza alcuna divisione tra il Soggiorno e la Cucina. Inoltre, sono presenti ulteriori vani quali un ripostiglio, un bagno con relativo antibagno e l'ingresso. A tale proposito si sottolinea il fatto che l'ingresso principale dell'immobile rappresentato nello stato assentito, risulta nel prospetto Sud/Ovest del piano primo, mentre nella realtà è ubicato nel prospetto Sud - Sud/Est del piano terra. Nello stato reale, invece, il piano primo è destinato a zona notte, e risulta suddiviso in quattro diversi ambienti accessibili dal disimpegno.

Inoltre, nello stato assentito viene rappresentata una scala esterna di collegamento tra il cortile e l'ingresso principale al piano primo, la quale, però, non risulta presente nella realtà.

Come anticipato nelle pagine precedenti, in sede di sopralluogo è stata riscontrata una evidente difformità legata al piano seminterrato. In particolare, è stata rinvenuta la presenza di una scala in ferro battuto del tipo a chiocciola, installata grossomodo in corrispondenza dell'angolo Ovest del Soggiorno, la quale conduce a un livello sottostante dell'edificio in oggetto, attualmente inglobato abusivamente nell'immobile ed originariamente concepito come vuoto sanitario. Tale tematica verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione, in quanto corrisponde con una difformità sostanziale, la quale non è suscettibile di sanatoria.

Pertanto, si sottolinea che, la maggioranza tra le incongruenze riscontrate e sopra analizzate, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di sanatoria, al netto della difformità sostanziale relativa al piano seminterrato, la quale verrà meglio analizzata nel seguito.

Di fatto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria

in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Osilo, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 3.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità delle sole difformità formali, riscontrate nell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Osilo. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile.

Deve necessariamente segnalarsi il fatto che, anche ipotizzando una sanatoria dello stato attualmente rilevabile sui luoghi, al netto del piano seminterrato non sanabile, dovranno prevedersi alcune opere edilizie necessarie all'adeguamento dell'immobile alla normativa sanitaria vigente. Il bagno presente al piano terra non può mantenere la sua destinazione d'uso se non anticipato da un antibagno costituente un filtro tra la zona giorno ed il bagno stesso. Tale circostanza viene sottolineata dallo scrivente in quanto la certificazione di agibilità, in assenza di una realizzazione dell'antibagno, non potrà mai essere raggiunta.

Infine, come ribadito in precedenza a più riprese, un'evidente difformità riscontrata all'interno dell'immobile in oggetto, è legata all'utilizzo abusivo del piano seminterrato, originariamente ipotizzato come vuoto sanitario e, dunque, non suscettibile di utilizzo, anche pertinenziale. In particolare, è stata rilevata al piano terra la presenza di una scala in ferro battuto del tipo a chiocciola, installata in corrispondenza dell'angolo Ovest del Soggiorno, la quale conduce a un livello sottostante dell'edificio in oggetto. Tale piano seminterrato, quindi, risulta abusivamente utilizzato e inglobato nell'immobile oggetto di valutazione. Il piano seminterrato è prevalentemente costituito da un ambiente unico, destinato parzialmente ad uso abitativo e parzialmente ad uso autorimessa, con relativo ulteriore ingresso carrabile accessibile dalla rampa presente nel prospetto Nord/Est del complesso immobiliare. Tale rampa, conduce presumibilmente alla porzione assente del piano interrato, esclusa dall'immobile in oggetto e di proprietà di soggetti terzi, con destinazione d'uso autorimessa e locali di sgombero. Resta assunto il fatto che ogni riferimento al piano seminterrato del maggiore fabbricato resta escluso dalle presenti analisi in quanto non rientrante all'interno dell'immobile oggetto di studio. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che, nell'ambito dell'accesso agli atti, l'U.T.C. di Osilo ha prodotto la documentazione richiesta criptando e oscurando dalle tavole grafiche allegate alle diverse Concessioni Edilizie le parti esterne all'immobile oggetto di studio. Per tale ragione lo scrivente resta impossibilitato all'elaborazione di un'analisi edilizia e urbanistica a carattere globale dell'intero complesso edilizio, in quanto la documentazione fornita da parte del Comune di Osilo risulta riferita unicamente all'immobile oggetto di pignoramento e non già all'intero maggiore complesso edilizio.

All'interno del vuoto sanitario abusivamente annesso all'abitazione di cui al pignoramento è stata rilevata la presenza di un locale tecnico ricavato in una sorta di intercapedine, di un camino a giorno, oltre ad alcune evidenti modifiche non completate, le quali risultano volte presumibilmente alla realizzazione di un bagno. Si precisa che all'interno del sopraccitato locale tecnico, sono stati rinvenuti degli impianti presumibilmente ad uso esclusivo del soprastante immobile oggetto della presente analisi. Tali impianti, come anticipato in precedenza, corrispondono con la caldaia e il relativo deposito del carburante dell'impianto di riscaldamento, oltre alla riserva idrica corredata di apposito sistema di pompaggio dell'acqua.

È doveroso sottolineare che tale piano seminterrato non risulta rappresentato negli elaborati grafici del titolo edilizio di riferimento e nella planimetria catastale depositata. Il vuoto sanitario abusivamente utilizzato come pertinenza ad uso esclusivo dell'immobile oggetto di pignoramento non risulta suscettibile di sanatoria a causa dell'assenza di volumetria disponibile sul lotto urbanistico di riferimento, oltre quella già edificata. Pertanto, tale seminterrato non è stato oggetto del rilievo metrico svolto dallo scrivente, in quanto non suscettibile di sanatoria. L'unica soluzione percorribile in tal senso risulta la messa in pristino dello stato assentito, ovvero la soppressione degli accessi al vuoto sanitario, ripristinandone la funzione unicamente climatica e ripristinandone l'inaccessibilità. Per tale ragione il piano seminterrato non contribuisce in nessun modo a determinare una parte della superficie commerciale dell'immobile, contribuendo ad individuare il suo valore di mercato. Tale abuso impone la valutazione dei costi di ripristino. La presenza, dunque, di tale difformità sostanziale, non suscettibile di sanatoria, rappresenta, in sintesi, un costo da dedurre dal valore commerciale dell'immobile e non già un contributo allo stesso valore. Andare a valutare un contributo sul valore commerciale derivante dal vuoto sanitario rappresenterebbe un errore concettuale inammissibile in quanto

andrebbe a fornire un valore positivo ad una difformità che, invece, rappresenta un costo da sostenere per il ripristino della liceità immobiliare, qualsiasi intervento edilizio voglia effettuarsi in futuro sull'immobile. Tale ultimo aspetto risulta di fondamentale importanza e merita un approfondimento. Qualsiasi intervento futuro a carattere edilizio presupporrebbe la presentazione di un progetto che, obbligatoriamente, andrebbe a rappresentare lo stato reale dei luoghi. tale rappresentazione non potrebbe non includere anche il vuoto sanitario, abusivamente utilizzato come pertinenza dell'abitazione soprastante. La rappresentazione all'interno del progetto del vuoto sanitario presupporrebbe l'automatico diniego del titolo oggetto del progetto da presentarsi in quanto non abusivo e non sanabile.

Tale vano, presumibilmente, è riconducibile e assimilabile ad un vuoto sanitario, realizzato per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile e riservarlo dall'eventuale umidità di risalita.

Si precisa che un ambiente destinato a vuoto sanitario non genera volumetria, mentre, se tale locale viene utilizzato per qualsivoglia destinazione d'uso, diventa a tutti gli effetti un ambiente facente parte dell'immobile, pertanto, oggetto di volumetria urbanistica, da conteggiarsi sulla volumetria realizzabile in relazione a quanto effettivamente concesso dalle norme tecniche di attuazione del Piano di Fabbricazione del Comune di Osilo per la zona omogenea nel quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento.

Dagli elementi acquisiti durante le operazioni peritali, mediante l'analisi dei titoli edilizi relativi al maggiore complesso immobiliare, è presumibile un minimo residuo di volumetria ancora realizzabile nel lotto nel quale insiste il maggiore complesso immobiliare. Tale volumetria, però, al netto della reale esistenza, da approfondire mediante apposite interlocuzioni con l'U.T.C. di Osilo, non è ad uso esclusivo della proprietà dell'immobile in oggetto, bensì appartiene all'intero lotto urbanistico che ospita diverse unità immobiliari. Tale condizione prevede che, in assenza di specifica assegnazione della volumetria residua del lotto, fin dall'origine dell'edificazione del maggiore complesso immobiliare, riferita alla vendita delle singole unità immobiliari, si ritiene che il volume residuo del lotto appartenga (dall'origine ai giorni nostri) allo stesso fondo e, in caso di terreno "condominiale", sia a disposizione dei proprietari di ciascuna unità immobiliare ubicata all'interno dello stesso lotto urbanistico, senza alcuna modalità legittimata di ripartizione, e di conseguenza utilizzabile da tutti secondo specifiche indicazioni. L'acquisizione di tale volumetria residua condivisa da parte soggetto singolo avente, comunque, titolo è assimilabile alla sopraelevazione di un'unità immobiliare. Il Codice civile, mediante l'Art. 1127 disciplina la sopraelevazione all'ultimo piano di un corpo di fabbrica condominiale. Questa disciplina la si intende assimilabile a tale casistica, in quanto, tratta l'utilizzo della volumetria residua relativa a diverse unità immobiliari ricadenti all'interno dello stesso lotto urbanistico. Pertanto, un aspetto fondamentale dell'articolo sopra citato, attualmente assente nell'analisi effettuata, è che "chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità".

Tale indennizzo viene giustificato come una maggiore quota di partecipazione alla comunione del suolo sul quale sorge l'edificio condominiale, da parte di chi eleva nuovi piani o realizza nuove fabbriche, rispetto allo stato precedente, con una corrispondente diminuzione delle quote degli altri condomini.

Pertanto, tale analisi la si ritiene del tutto coerente con il caso in oggetto, nonostante non sia presente un effettivo condominio, ma le varie unità immobiliari sono comunque realizzate sullo stesso lotto urbanistico, e l'eventuale volumetria residua appartiene al suddetto lotto urbanistico e non a un singolo immobile.

Per tali motivi, lo scrivente ritiene la difformità del piano seminterrato non suscettibile di sanatoria e, quindi, si reputa necessario ripristinare lo stato assentito, ovvero la chiusura e l'inutilizzo totale dell'area, rendendola di fatto un vuoto sanitario, inaccessibile, in modo da non generare volumetria. Per ripristinare tale difformità sostanziale verrà prevista la rimozione della scala a chiocciola e la chiusura nel solaio del collegamento diretto tra i due piani. Inoltre, sarà necessario chiudere l'ulteriore accesso presente dalla rampa carrabile, di modo da rendere completamente inaccessibile tale piano seminterrato. Gli oneri necessari per tale intervento ammontano a circa 5.000,00 € IVA di legge esclusa, compreso lo smontaggio, il trasporto a discarica ed il conferimento a discarica dei materiali di risulta.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutti gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Inoltre, considerata la presenza di alcuni impianti a stretto servizio diretto dell'immobile in oggetto, installati nell'intercapedine adibita a locale tecnico ubicata nel piano seminterrato, si potrebbe valutare, mediante apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Osilo, la possibile sanatoria del solo locale tecnico, garantendo esclusivamente l'accesso dall'esterno per la sola ispezione degli impianti. Tale soluzione consentirebbe di non

utilizzare alcuna volumetria residua. Inoltre, il mancato utilizzo di tali impianti precluderebbe la piena fruizione dei servizi presenti nell'immobile, e un eventuale spostamento di tali impianti in altra zona dello stesso, diversa dal piano seminterrato, sarebbe maggiormente oneroso rispetto alla sanatoria del solo vano tecnico, il quale non genera volumetria urbanistica da sommarsi al computo di quella regolarmente assentita, in conseguenza del rispetto di alcune caratteristiche dimensionali ben regolamentate dalla normativa.

Si precisa che tale ipotesi, la si ritiene esclusivamente a titolo esemplificativo, in ottica di una futura aggiudicazione dell'immobile oggetto di pignoramento. Pertanto, si rimanda al competente ufficio tecnico di Osilo, per quanto concerne una quanto più dettagliata analisi legata a tale eventualità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione del maggiore complesso edilizio nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, e la relativa presenza di B.C.N.C. ai vari Subalterni che compongono lo stesso, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento. Quanto sopra resta valido fermo restando quanto asserito dalla debitrice durante il sopralluogo effettuato circa l'assenza di un condominio di amministrazione dell'intero complesso edilizio.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Sassari, nominati custodi dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Brancaleone Doria e Via Antonio Bassu

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 71, Particella 2512, Subalterno 3. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al mappale censito al Foglio 71 Particella 2512. L'immobile in oggetto è un'unità immobiliare a destinazione abitativa con accesso indipendente, sviluppata in due diversi livelli, più precisamente al piano terra ed al piano primo. L'unità immobiliare è ricompresa in un complesso di edifici a destinazione residenziale, sviluppati orizzontalmente in aderenza tra loro, e assimilabili alla tipologia a schiera. Si precisa inoltre il fatto che, l'immobile oggetto di pignoramento risulta capo schiera, posizionato sul lato Sud/Est del maggiore complesso immobiliare sopra citato, il quale è edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via Brancaleone Doria e la via Antonio Bassu, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Osilo (SS). Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Programma Di Fabbricazione vigente del Comune di Osilo. All'interno del Programma Di Fabbricazione, l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, precisamente nella sottozona B2 - "Completamento residenziale 2", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 2512, Sub. 3, Zc. Osilo, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 2512, Zc. Osilo, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 110.048,80

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 856,67 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 714,66 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 785,67 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 785,67, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/m}^2 785,67 \times S = \text{€/m}^2 785,67 \times 140,07 \text{ m}^2 = \text{€ } 110.048,80$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità

attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 3.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Mentre, gli oneri relativi ai lavori necessari alla rimozione della scala a chiocciola e al ripristino degli abusi sostanziali relativi all'accesso al vuoto sanitario precedentemente analizzati, ammontano a circa 5.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 785,67
Valore derivante da stima	€ 110.048,80
A detrarre oneri per bonifiche amministrative-	€ 3.000,00
A detrarre oneri per bonifiche catastali-	€ 1.000,00
A detrarre oneri per lavori di ripristino-	€ 5.000,00
Valore di mercato dell'immobile	€ 101.048,80 (diconsi euro centounomilaquarantotto/80)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale, oltre ai lavori di ripristino degli abusi non suscettibili di sanatoria. Si sottolinea e ribadisce il fatto che, allo stato attuale, l'immobile risulta gravato dalla presenza di abusi non sanabili coincidenti con la presenza di un intero livello abitativo realizzato al piano seminterrato a partire dalla conversione di un vuoto sanitario previsto in progetto. Come approfonditamente analizzato all'interno dell'apposita sezione tale circostanza non risulta suscettibile di sanatoria a causa dell'assenza di volumetria disponibile sul lotto urbanistico. Per quanto sopra dovranno eliminarsi gli accessi al vuoto sanitario predisponendo il ritorno di tale volume a "volume inaccessibile". Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osilo (SS) - Via	140,07 mq	785,67 €/mq	€ 110.048,80	100,00%	€ 110.048,80



Brancaleone Doria e Via Antonio Bassu				
Valore di stima:				€ 110.048,80

Valore di stima: € 110.048,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri per lavori di ripristino	5000,00	€

Valore finale di stima: € 101.048,80

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 856,67 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 714,66 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 785,67 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 785,67, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

€/m² 785,67 x S = €/m² 785,67 x 140,07 m² = € 110.048,80

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 3.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Mentre, gli oneri relativi ai lavori necessari alla rimozione della scala a chiocciola e al ripristino degli abusi sostanziali relativi all'accesso al vuoto sanitario precedentemente analizzati, ammontano a circa 5.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 785,67
Valore derivante da stima	€ 110.048,80
A detrarre oneri per bonifiche amministrative-	€ 3.000,00
A detrarre oneri per bonifiche catastali-	€ 1.000,00
A detrarre oneri per lavori di ripristino-	€ 5.000,00
Valore di mercato dell'immobile	€ 101.048,80 (diconsi euro centounomilaquarantotto/80)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale, oltre ai lavori di ripristino degli abusi non suscettibili di sanatoria. Si sottolinea e ribadisce il fatto che, allo stato attuale, l'immobile risulta gravato dalla presenza di abusi non sanabili coincidenti con la presenza di un intero livello abitativo realizzato al piano seminterrato a partire dalla conversione di un vuoto sanitario previsto in progetto. Come approfonditamente analizzato all'interno dell'apposita sezione tale circostanza non risulta suscettibile di sanatoria a causa dell'assenza di volumetria disponibile sul lotto urbanistico. Per quanto sopra dovranno eliminarsi gli accessi al vuoto sanitario predisponendo il ritorno di tale volume a "volume inaccessibile". Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

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.

Cagliari, li 07/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pilo Gianmarco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Documentazione del Comune di Osilo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Stima immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Inventario terre civiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Stato civile degli esecutati



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Brancaleone Doria e Via Antonio Bassu
L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 71, Particella 2512, Subalterno 3. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al mappale censito al Foglio 71 Particella 2512. L'immobile in oggetto è un'unità immobiliare a destinazione abitativa con accesso indipendente, sviluppata in due diversi livelli, più precisamente al piano terra ed al piano primo. L'unità immobiliare è ricompresa in un complesso di edifici a destinazione residenziale, sviluppati orizzontalmente in aderenza tra loro, e assimilabili alla tipologia a schiera. Si precisa inoltre il fatto che, l'immobile oggetto di pignoramento risulta capo schiera, posizionato sul lato Sud/Est del maggiore complesso immobiliare sopra citato, il quale è edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via Brancaleone Doria e la via Antonio Bassu, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Osilo (SS). Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Programma Di Fabbricazione vigente del Comune di Osilo. All'interno del Programma Di Fabbricazione, l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, precisamente nella sottozona B2 - "Completamento residenziale 2", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 2512, Sub. 3, Zc. Osilo, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 2512, Zc. Osilo, Qualità ENTE URBANO
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore complesso immobiliare con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Osilo (SS), precisamente nel lotto di terreno sito tra la via Brancaleone Doria e la via Antonio Bassu. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore complesso immobiliare. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, all'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'immobile in oggetto. Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Programma Di Fabbricazione vigente del Comune di Osilo. All'interno del Programma Di Fabbricazione, l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, precisamente nella sottozona B2 - "Completamento residenziale 2", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Si ritiene doveroso precisare sin d'ora che il Comune di Osilo è inoltre dotato di un Piano Particolareggiato relativo alle zone B1 e B2, nella quale ricade l'immobile in oggetto. Tale piano particolareggiato, come si evince dalla relazione tecnica reperita dalla pagina Web del Comune di Osilo, è entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. n° 37 del 04/11/1994 ed attualmente risulta ancora vigente. Tale variante predispone sostanzialmente ulteriori vincoli di inedificabilità e cambiamenti su aree già indicate dal P.di.F., le quali risultavano su quest'ultimo come edificabili, al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio già esistente. Pertanto, a livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Programma Di Fabbricazione di Osilo e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio. Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e

secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Prezzo base d'asta: € 101.048,80



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.048,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osilo (SS) - Via Brancaleone Doria e Via Antonio Bassu		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 2512, Sub. 3, Zc. Osilo, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 2512, Zc. Osilo, Qualità ENTE URBANO	Superficie	140,07 mq
Stato conservativo:	<p>STATO D'USO L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo discreto sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente il fatto che l'unità immobiliare non sia correntemente utilizzata e, pertanto, non è sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente non ha rilevato fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni. In generale si può individuare come lo stato d'uso non risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste, ma compatibile con un immobile al momento libero e non utilizzato, nonostante lo sia stato in un passato nemmeno troppo lontano. Nonostante ciò, gli ultimi anni di inutilizzo del presente immobile non hanno progressivamente depauperato in maniera sostanziale la qualità edilizia che non necessita di particolari ripristini attraverso una manutenzione straordinaria dell'immobile. L'immobile risulterebbe, allo stato attuale, subito abitabile, a fronte di una verifica specifica a carattere impiantistico, una pulizia approfondita, una manutenzione ordinaria delle finiture. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, risulta attualmente disabitato e non utilizzato dagli stessi proprietari o da altro soggetto terzo. Si precisa, inoltre, che lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 17/10/2024 all'interno di cui non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile. Nella data del 28/10/2024 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente e al custode dalla Signora **** Omissis ****, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis **** e della Signora **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 71, Particella 2512, Subalterno 3. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al mappale censito al Foglio 71 Particella 2512. L'immobile in oggetto è un'unità immobiliare a destinazione abitativa con accesso indipendente, sviluppata in due diversi livelli, più precisamente al piano terra ed al piano primo. L'unità immobiliare è ricompresa in un complesso di edifici a destinazione residenziale, sviluppati orizzontalmente in aderenza tra loro, e assimilabili alla tipologia a schiera. Si precisa inoltre il fatto che, l'immobile oggetto di pignoramento risulta capo schiera, posizionato sul lato Sud/Est del maggiore complesso immobiliare sopra citato, il quale è edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via Brancaleone Doria e la via Antonio Bassu, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Osilo (SS). Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Programma Di Fabbricazione vigente del Comune di Osilo. All'interno del Programma Di Fabbricazione, l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, precisamente nella sottozona B2 - "Completamento residenziale 2", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

