

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solinas Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.

promossa da

omissis

contro

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni..... | 7 |
| Stato conservativo | 7 |
| Parti Comuni | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali | 12 |
| Stima / Formazione lotti | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E. | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.920,00 | 17 |



All'udienza del 08/11/2023, il sottoscritto Arch. Solinas Antonella, con studio in Via Giacomo Matteotti, 45 - 07100 - Sassari (SS), email a.solinas@tin.it, PEC antonella.solinas@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - Via Cala di Rena n. 70, piano T

DESCRIZIONE

Il bene in esecuzione è una abitazione con ampia area cortilizia (categoria catastale A2) ubicata in prossimità del centro urbano di Stintino (SS), un piccolo comune del Nord Sardegna con circa 1500 abitanti, rinomata località turistica, molto apprezzata a livello nazionale per le sue bellezze naturali, una tra tutte la spiaggia de "La Pelosa". Il Comune di Stintino, posto a circa 13 chilometri dal porto di Porto Torres e a 55 chilometri dall'aeroporto di Alghero, risulta facilmente raggiungibile grazie ai collegamenti con la Penisola.

L'unità in esecuzione è inserita all'interno di un nucleo residenziale realizzato nel 2000 in località "Tanca Manna", più precisamente in Via Cala di Rena n. 70. Il nucleo residenziale, realizzato con tipologia "a schiera" su due livelli fuori terra, si compone complessivamente di undici abitazioni di media superficie, sei delle quali disposte al piano terra e cinque al piano primo. Le abitazioni poste al piano terra sono provviste di un'area cortilizia, di superficie variabile a seconda della posizione nel lotto.

Il bene in esecuzione è tra queste ed è una delle "caposchiera", ossia l'ultima unità immobiliare del gruppo di sei per chi osserva il nucleo residenziale dalla via pubblica.

Occorre entrare dapprima all'interno di un ampio spiazzo pavimentato con blocchi quadrati in cemento colorato e delimitato sul lato strada da un basso muretto realizzato in pietra locale, per poi percorrere un corridoio condominiale a cielo aperto che conduce al bene in esecuzione. Un cancelletto in legno ne delimita il confine.

Un'ampia area cortilizia, al momento del sopralluogo in stato di semiabbandono, consente di giungere al porticato principale dell'abitazione, dove è dislocato l'accesso.

L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati al Sub 7 (Foglio 3 Particella 2070) è composta da: area cortilizia, porticato principale, soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto di cui una con bagno interno e porticato retrostante.

La superficie lorda residenziale dell'abitazione è di circa mq 60,00; quella non residenziale dei porticati è di circa mq 23,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 250,00. L'altezza utile è di circa 2,70 metri nei vani interni e di circa metri 2,90 in corrispondenza dei porticati. I confini dell'unità immobiliare sono rappresentati da muretti in pietra locale o da vegetazione tipica della macchia mediterranea sempreverde.

Pur essendo ubicato vicino al mare, il bene in esame non presenta vista mare diretta.

Nella zona sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nei pressi sono dislocate banche, uffici postali, farmacie, ristoranti, supermercati, edifici religiosi.

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

L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 4 dicembre 2023 alle ore 11,00. Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati alle parti dall'I.V.G., dopo aver concordato con la scrivente C.T.U. data ed ora.

Durante il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 11,45, oltre alla scrivente C.T.U., presenziava il signor ***omissis*** (debitore), oltre all'I.V.G. ***omissis*** e al geom. ***omissis***, quest'ultimo in qualità di collaboratore del C.T.U., con il compito di raccogliere i dati necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - Via Cala di Rena n. 70, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Agli atti del fascicolo è depositato l'Atto "Certificazione notarile ipocatastale" a firma del Dott. ***omissis***, Notaio in Caserta (CE), datato 27/03/2023, attestante le risultanze relative al bene così individuato:

"- unità abitativa sita Stintino (Sassari), località Tanca Manna, composta da quattro virgola cinque (4,5) vani catastali al piano terra.

RISULTANZE CATASTALI:

Catasto fabbricati del Comune di Stintino (Sassari):

Foglio 3, particella 2070 Sub 7, località Tanca Manna n. snc, piano T, Categoria A/2, Classe 1[^], Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq 76, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 60 mq, Rendita Catastale euro 534,53, intestato a ***omissis***, proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni".

L'Atto "Certificazione notarile ipocatastale" di cui sopra al punto "Osservazioni" riporta quanto segue:

"nella trascrizione n. 317/251 del 09/01/2017 di decreto di sequestro conservativo è riportato che la sede del ***omissis*** " è: Caserta ed il codice fiscale è: ***omissis***, mentre dalla visura presso il Registro delle Imprese risulta la sede in Casagiove ed il seguente codice fiscale: ***omissis*** ".

TITOLARITÀ

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

omissis

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

- ***omissis***

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si evidenzia un possibile profilo di improcedibilità in quanto il Sequestro conservativo convertito in Pignoramento è stato eseguito per la sola quota di 1/2 in comunione legale, in violazione del principio dettato dalla Cassazione civile, Sez. III, con Sentenza n. 6575 del 14/03/2013.

CONFINI

Il bene in esecuzione (Sub 7), composto da una abitazione con due porticati ed un'ampia area cortilizia, confina:
- per tre lati (Nord, Est e Ovest) con altre aree cortilizie di proprietà di terzi;
- a Sud con altra unità immobiliare (Sub 6), facente parte del medesimo nucleo residenziale, e con area condominiale (Sub 12).

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 48,90 mq | 60,10 mq | 1 | 60,10 mq | 2,74 m | Terra |
| Porticati | 22,80 mq | 23,00 mq | 0,50 | 11,50 mq | 2,91 m | Terra |
| Area cortilizia | 250,00 mq | 250,00 mq | 0,10 | 25,00 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 96,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 96,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricato al Sub 7 (Foglio 3 Particella 2070) è composta da: area cortilizia (mq 250,00), porticato principale (mq 16,80), soggiorno-angolo cottura (mq 20,80), disimpegno (mq 1,00), bagno (mq 3,00), due camere da letto (mq 9,10 e mq 11,90) di cui la seconda con bagno interno (mq 3,10) e porticato retrostante (mq 6,20).

La superficie lorda residenziale dell'abitazione è di circa mq 60,00; quella non residenziale (porticati) di circa mq 23,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 250,00. L'altezza utile è di circa 2,70 metri nei vani interni e di circa metri 2,90 in corrispondenza dei porticati. I confini dell'unità immobiliare sono rappresentati da muretti in pietra locale o da vegetazione tipica della macchia mediterranea sempreverde.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------|--|
| Dal 15/03/2000 al 12/12/2002 | ***omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 2070, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 534,53 |

| | | |
|------------------------------|---------------|--|
| | | Piano T |
| Dal 12/12/2002 al 09/11/2015 | ***omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 2070, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 534,53 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 04/12/2023 | ***omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 2070, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 76 mq. Totale: escluse aree scoperte: 60 mq Rendita € 534,53 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 3 | 2070 | 7 | | A2 | 1 | 4,5 vani | Totale: 76 mq. Totale: escluse aree scoperte: 60 mq | 534,53 € | T | | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 3 | 2070 | | | | | | | | | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in difformità da quanto rappresentato nella scheda catastale (planimetria), a firma del geom. ***omissis*** la cui presentazione risale al 15/03/2000.

Le difformità riscontrate tra lo stato reale e la planimetria catastale sono le seguenti:

- l'altezza utile rilevata è di m 2,74 nei vani e m 2,91 nei porticati; l'altezza indicata nella scheda catastale è di m 2,70;
- il vano "letto" di maggiori dimensioni, avente il servizio igienico comunicante, presenta contorno differente e

superficie inferiore a seguito dell'ampliamento dello stesso vano "w.c.";
- il vano "w.c." posto all'interno del vano "letto" di maggiori dimensioni presenta contorno differente e dimensioni superiori (cfr. punto precedente).

PRECISAZIONI

Si evidenzia un possibile profilo di improcedibilità in quanto il Sequestro conservativo convertito in Pignoramento è stato eseguito per la sola quota di 1/2 in comunione legale, in violazione del principio dettato dalla Cassazione civile, Sez. III, con Sentenza n. 6575 del 14/03/2013.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in buone condizioni di manutenzione.

Solo in corrispondenza degli intradossi dei solai esterni del bene (principalmente nei porticati), sono state riscontrate macchie da infiltrazione, con rigonfiamenti ed esfoliazione dell'intonaco.

PARTI COMUNI

Al quadro "D" della Nota di Trascrizione del 09/01/2003 (Reg. Gen. ***omissis***, Reg. Part. ***omissis***) dell'"Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa edilizia" è indicato quanto segue:

- "L'assegnazione è stata riferita allo stato di fatto attuale del bene, noto alle Parti Contraenti ed è comprensiva di ogni eventuale accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto accessorio od onere comunque inerente, con le proporzionali quote di comproprietà alle parti comuni del nucleo residenziale, nulla escluso od eccettuato, tali per legge, o destinazione e/o per regolamento di condominio che, con annesse planimetrie esplicative e tabelle millesimali dell'intero complesso, trovasi allegato sotto la lettera "B" a precedente atto a rogito Notaio ***omissis*** in data 12 dicembre 2002, repertorio numero 21478/1972, in riferimento alle tabelle millesimali, le Parti, hanno precisato che l'unità immobiliare trasferita ha una attribuzione proporzionale di millesimi 109,92, la Parte Assegnataria ha dichiarato di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte detto regolamento, comprese le planimetrie e le tabelle millesimali ad esso allegate, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: muratura portante

Esposizione del bene: Nord, Est e Ovest

Copertura: piana. Al piano superiore è presente un lastrico solare annesso ad altra unità immobiliare

Altezza utile: metri 2,74 (vani interni)

Divisori interni: muratura

Finitura pareti interne: intonaco e pittura

Portoncino di ingresso: ad anta in legno con specchiature, protetto da persiana in legno

Infissi esterni: in legno con vetrocamera, protetti da persiane in legno

Infissi interni: in legno

Pavimentazione: grès

Rivestimento bagno e cucina: grès
 Bagno: lavabo, wc, bidet e doccia
 Bagno padronale: lavabo, wc, bidet e doccia
 Impianto elettrico: sotto traccia
 Impianto idrico-sanitario: sottotraccia
 Impianto termico: nessuno
 Impianti vari: tv, salvavita, n. 2 boiler, bombola del gas

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa libera da persone ma non da cose. A detta dell'esecutato, la stessa viene utilizzata dallo stesso con la propria famiglia quale residenza per le vacanze estive.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|---------------|--|---------------|----------------------|--------------------|
| Dal 24/11/1997 | ***omissis*** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | ***omissis*** | 24/11/1997 | ***omissis*** | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Sassari | 12/12/1997 | ***omissis*** | 12264 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | ***omissis*** | 15/12/1997 | ***omissis*** | | |
| Dal 12/12/2002 | ***omissis*** | ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERTIVA EDILIZIA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | ***omissis*** | 12/12/2002 | ***omissis*** | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Sassari | 09/01/2003 | ***omissis*** | ***omissis*** |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 12/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 D.P.R. 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Iscritto a Sassari il 01/07/2005
Reg. gen. ***omissis*** - Reg. part. ***omissis***
Quota: 1/1
Importo: € ***omissis***
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: ***omissis***
Rogante: ***omissis***
Data: 06/06/2005
N° repertorio: ***omissis***
Note: In calce alla detta Iscrizione risulta il seguente annotamento: - Annotazione n. 1627 del 13/11/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Sassari il 09/01/2017
Reg. gen. ***omissis*** - Reg. part. ***omissis***
Quota: 1/2
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: Nel relativo quadro "D" della Nota di Trascrizione del ***omissis*** è indicato: - "Il sequestro autorizzato fino alla concorrenza della somma di euro ***omissis*** ". In calce alla detta Trascrizione risulta il seguente annotamento: - Annotazione n. ***omissis*** del ***omissis*** (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Sassari il 16/06/2001

Reg. gen. ***omissis*** - Reg. part.

omissis

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Note: In calce alla detta Annotazione risulta la seguente formalità di riferimento - Iscrizione n. ***omissis*** del 1999 (Ipoteca volontaria)

- **CANCELLAZIONE TOTALE**

Iscritto a Sassari il 13/11/2020

Reg. gen. ***omissis*** - Reg.

part. ***omissis*** A favore di

omissis

Contro ***omissis***

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a Sassari il 05/01/2023

Reg. gen. ***omissis*** - Reg. part.

omissis

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Stintino (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone (cfr. Tav. 5.2: "Pianificazione urbanistica di progetto dell'intero territorio comunale").

Il bene esecutato ricade in "Zona C", più specificatamente nella Sottozona "C1" (Espansioni recenti di tipo pianificato attuate o in corso di attuazione) e nel "Comparto C15" del Piano di Lottizzazione (PdL).

Il punto 18.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Stintino prevede per la Sottozona C1 quanto segue:

"Nelle sottozone C1 già edificati, in tutto o in parte, e dotati di infrastrutture secondo le prescrizioni di ciascun PdL il PUC conferma le previsioni degli stessi e promuove il recupero dell'immagine e dell'ambiente urbano attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici.

18.4.1 SOTTOZONA C1/MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi nelle sottozone C1 si attuano secondo quanto previsto dai PdL vigenti, con le convenzioni o gli atti unilaterali in essere.

18.4.2 SOTTOZONA C1/DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite quelle previste nei PdL vigenti.

18.4.3 SOTTOZONA C1/MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi si attuano secondo le norme contenute nei PdL vigenti.

18.4.4 SOTTOZONA C1/PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sono i parametri contenuti nelle NTA dei PdL vigenti.

18.4.5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La realizzazione della quota parte di volumi destinati a servizi connessi con la residenza (20% dei volumi complessivi di pertinenza del PdL) nelle sottozone C1 non comprese all'interno di un Progetto Speciale è



consentita se, alla data di adozione del PUC è stata rilasciata relativa Concessione Edilizia; in altro caso la realizzazione di detti volumi è subordinata a verifica della reale necessità della eventuale presenza di detti servizi nelle aree previste da relativo PP o PdL, ciò al fine di favorire la localizzazione di attrezzature di servizio e commerciali nel centro storico di Stintino".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di ricevere la documentazione relativa al nucleo residenziale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la scrivente C.T.U. in data 12/11/2023 ha trasmesso con nota PEC al Comune di Stintino il modulo compilato "Richiesta di visura/Rilascio documentazione".

In data 22/12/2023 la scrivente, presso gli uffici comunali, visionava il fascicolo comprendente la seguente documentazione:

1 - Concessione Edilizia n. 03/1999 del 14/01/1999 relativa alla esecuzione di "Lavori di nuova costruzione di un nucleo residenziale composto da 11 alloggi, nel comparto C2 del P.d.L. ***omissis*** maglia 10 sottozona C15 del P.R.G.C."

2 - Provvedimento di autorizzazione paesistica n. 23/2000 del 21/04/2000

- Concessione Edilizia di variante per opere in corso n. 33/2000 del 11/07/2000

- Variante in corso d'opera: "Progetto per la realizzazione di un nucleo residenziale per undici alloggi da eseguirsi nella Lottizzazione ***omissis*** a firma del progettista Arch. ***omissis*** e della proprietà ***omissis***"

3 - "Comunicazione ai sensi art. 15, commi 1 e 3 della L.R. 23/85" relativa alla esecuzione di "opere di adattamento e di arredo delle aree di pertinenza"

- "Elaborati grafici alla richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di opere di adattamento e arredo aree di pertinenza (parcheggi e aiuole) nella lottizzazione ***omissis*** a firma del progettista Arch. ***omissis*** e della proprietà ***omissis*** prot. n. 004083 del 20/06/2000;

4 - Autorizzazione Edilizia n. 26/2007 del 18/06/2007 relativa al "Posizionamento strutture rimovibili in legno"

- Autorizzazione Edilizia n. 44/2008 del 16/05/2008 relativa al "Posizionamento strutture rimovibili in legno"

- Progetto per la installazione di strutture amovibili in legno e incanniccato di pertinenza della unità residenziali site in Lott. ex C15", a firma del progettista Geom. ***omissis*** e della proprietà ***omissis*** " s.r.l..

In merito alla regolarità urbanistica dell'unità in esecuzione, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Stintino, si significa che sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il porticato principale ha una superficie maggiore rispetto a quello rappresentato negli elaborati progettuali;
- una superficie maggiore di area cortilizia rispetto a quella preventivata negli elaborati progettuali risulta essere stata lastricata con pietra locale;
- esternamente, in aderenza ai prospetti nord e ovest dell'abitazione, sono stati posizionati un piano con lavabo e un piatto doccia.

Come richiesto nel quesito n. 12 del "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 cod. proc. civ.", si è proceduto a far predisporre il Certificato di Prestazione Energetica dell'immobile, in quanto non esistente. Nello specifico

l'A.P.E. è stato redatto dal Geom. ***omissis***, sulla base dei dati raccolti durante il sopralluogo del 04 dicembre 2023, e trasmesso in data 15/02/2024 al Servizio Energia dell'Assessorato dell'Industria della Regione Autonoma della Sardegna, più precisamente all'indirizzo PEC: industria@pec.regione.sardegna.it.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Durante il sopralluogo, il sig. ***omissis*** ha comunicato che per il nucleo residenziale, all'interno del quale è inserita l'unità in esame, non è presente alcun condominio né alcun amministratore esterno. A suo dire, il nucleo residenziale ***omissis*** è autogestito dai proprietari delle unità immobiliari che compongono il complesso.

Il Comune di Stintino è soggetto a piano paesistico. I proprietari di beni hanno l'obbligo di sottoporre all'Ufficio Tutela del Paesaggio i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione paesaggistica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - Via Cala di Rena n. 70, piano T

Il bene in esecuzione è una abitazione con ampia area cortilizia (categoria catastale A2) ubicata in prossimità del centro urbano di Stintino (SS), un piccolo comune del Nord Sardegna con circa 1500 abitanti, rinomata località turistica, molto apprezzata a livello nazionale per le sue bellezze naturali, una tra tutte la spiaggia de "La Pelosa". Il Comune di Stintino, posto a circa 13 chilometri dal porto di Porto Torres e a 55 chilometri dall'aeroporto di Alghero, risulta facilmente raggiungibile grazie ai collegamenti con la Penisola. L'unità in esecuzione è inserita all'interno di un nucleo residenziale realizzato nel 2000 in località "Tanca Manna", più precisamente in Via Cala di Rena n. 70. Il nucleo residenziale, realizzato con tipologia "a schiera" su due livelli fuori terra, si compone complessivamente di undici abitazioni di media superficie, sei delle quali disposte al piano terra e cinque al piano primo. Le abitazioni poste al piano terra sono provviste di un'area cortilizia, di superficie variabile a seconda della posizione nel lotto. Il bene in esecuzione è tra queste ed è una delle "caposchiera", ossia l'ultima unità immobiliare del gruppo di sei per chi osserva il nucleo residenziale dalla via pubblica. Occorre entrare dapprima all'interno di un ampio spiazzo pavimentato con blocchi quadrati in cemento colorato e delimitato sul lato strada da un basso muretto realizzato in pietra locale, per poi percorrere un corridoio condominiale a cielo aperto che conduce al bene in esecuzione. Un cancelletto in legno ne delimita il confine. Un'ampia area cortilizia, al momento del sopralluogo in stato di semiabbandono, consente di giungere al porticato principale dell'abitazione, dove è dislocato l'accesso. L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati al Sub 7 (Foglio 3 Particella 2070) è composta da: area cortilizia, porticato principale, soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto di cui una con bagno interno e porticato retrostante. La superficie lorda residenziale dell'abitazione è di circa mq 60,00; quella non residenziale dei porticati è di circa mq 23,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 250,00. L'altezza utile è di circa 2,70 metri nei vani interni e di circa metri 2,90 in corrispondenza

dei porticati. I confini dell'unità immobiliare sono rappresentati da muretti in pietra locale o da vegetazione tipica della macchia mediterranea sempreverde. Pur essendo ubicato vicino al mare, il bene in esame non presenta vista mare diretta. Nella zona sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nei pressi sono dislocate banche, uffici postali, farmacie, ristoranti, supermercati, edifici religiosi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2070, Sub. 7, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 2070

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 115.920,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine valutando la situazione del mercato della domanda e dell'offerta, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari locali sia su siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

E' stata consultata anche la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2023, 1° semestre, fissa quanto segue:

- per le abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale poste nella fascia centrale del Comune di Stintino (SS) stabilisce un valore di mercato (€/mq) = Min. 1.800,00 - Max 2.400,00;
- per le abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale poste nella fascia suburbana del Comune di Stintino (SS) stabilisce un valore di mercato (€/mq) = Min. 1.450,00 - Max 2.000,00.

Il CTU ha provveduto inoltre a verificare i prezzi di mercato applicati dalle agenzie immobiliari del luogo, che hanno fornito un valore pari a €/mq 2.400,00 per la compravendita di immobili simili.

Il CTU ritiene pertanto opportuno utilizzare tale valore per questo specifico bene.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Stintino (SS) - Via Cala di Rena n. 70, piano T | 96,60 mq | 2.400,00 €/mq | € 231.840,00 | 50,00% | € 115.920,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 115.920,00 |

Valore di stima: € 115.920,00

Valore finale di stima: € 115.920,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 20/02/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Solinas Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Elaborati grafici e Concessioni Edilizie
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - Via Cala di Rena n. 70, piano T

Il bene in esecuzione è una abitazione con ampia area cortilizia (categoria catastale A2) ubicata in prossimità del centro urbano di Stintino (SS), un piccolo comune del Nord Sardegna con circa 1500 abitanti, rinomata località turistica, molto apprezzata a livello nazionale per le sue bellezze naturali, una tra tutte la spiaggia de "La Pelosa". Il Comune di Stintino, posto a circa 13 chilometri dal porto di Porto Torres e a 55 chilometri dall'aeroporto di Alghero, risulta facilmente raggiungibile grazie ai collegamenti con la Penisola. L'unità in esecuzione è inserita all'interno di un nucleo residenziale realizzato nel 2000 in località "Tanca Manna", più precisamente in Via Cala di Rena n. 70. Il nucleo residenziale, realizzato con tipologia "a schiera" su due livelli fuori terra, si compone complessivamente di undici abitazioni di media superficie, sei delle quali disposte al piano terra e cinque al piano primo. Le abitazioni poste al piano terra sono provviste di un'area cortilizia, di superficie variabile a seconda della posizione nel lotto. Il bene in esecuzione è tra queste ed è una delle "caposchiera", ossia l'ultima unità immobiliare del gruppo di sei per chi osserva il nucleo residenziale dalla via pubblica. Occorre entrare dapprima all'interno di un ampio spiazzo pavimentato con blocchi quadrati in cemento colorato e delimitato sul lato strada da un basso muretto realizzato in pietra locale, per poi percorrere un corridoio condominiale a cielo aperto che conduce al bene in esecuzione. Un cancelletto in legno ne delimita il confine. Un'ampia area cortilizia, al momento del sopralluogo in stato di semiabbandono, consente di giungere al porticato principale dell'abitazione, dove è dislocato l'accesso. L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati al Sub 7 (Foglio 3 Particella 2070) è composta da: area cortilizia, porticato principale, soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto di cui una con bagno interno e porticato retrostante. La superficie lorda residenziale dell'abitazione è di circa mq 60,00; quella non residenziale dei porticati è di circa mq 23,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 250,00. L'altezza utile è di circa 2,70 metri nei vani interni e di circa metri 2,90 in corrispondenza dei porticati. I confini dell'unità immobiliare sono rappresentati da muretti in pietra locale o da vegetazione tipica della macchia mediterranea sempreverde. Pur essendo ubicato vicino al mare, il bene in esame non presenta vista mare diretta. Nella zona sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nei pressi sono dislocate banche, uffici postali, farmacie, ristoranti, supermercati, edifici religiosi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2070, Sub. 7, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 2070

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Stintino (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone (cfr. Tav. 5.2: "Pianificazione urbanistica di progetto dell'intero territorio comunale"). Il bene esecutato ricade in "Zona C", più specificatamente nella Sottozona "C1" (Espansioni recenti di tipo pianificato attuate o in corso di attuazione) e nel "Comparto C15" del Piano di Lottizzazione (PdL). Il punto 18.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Stintino prevede per la Sottozona C1 quanto segue: "Nelle sottozone C1 già edificati, in tutto o in parte, e dotati di infrastrutture secondo le prescrizioni di ciascun PdL il PUC conferma le previsioni degli stessi e promuove il recupero dell'immagine e dell'ambiente urbano attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici. 18.4.1 SOTTOZONA C1/MODALITA' DI ATTUAZIONE Gli interventi nelle sottozone C1 si attuano secondo quanto previsto dai PdL vigenti, con le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. 18.4.2 SOTTOZONA C1/DESTINAZIONI D'USO Sono consentite quelle previste nei PdL vigenti. 18.4.3 SOTTOZONA C1/MODALITA' DI ATTUAZIONE Gli interventi si attuano secondo le norme contenute nei PdL vigenti. 18.4.4 SOTTOZONA C1/PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Sono i parametri contenuti nelle NTA dei PdL vigenti. 18.4.5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI La realizzazione della quota parte di volumi

destinati a servizi connessi con la residenza (20% dei volumi complessivi di pertinenza del PdL) nelle sottozone C1 non comprese all'interno di un Progetto Speciale è consentita se, alla data di adozione del PUC è stata rilasciata relativa Concessione Edilizia; in altro caso la realizzazione di detti volumi è subordinata a verifica della reale necessità della eventuale presenza di detti servizi nelle aree previste da relativo PP o PdL, ciò al fine di favorire la localizzazione di attrezzature di servizio e commerciali nel centro storico di Stintino".

Prezzo base d'asta: € 115.920,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.920,00

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Stintino (SS) - Via Cala di Rena n. 70, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2070, Sub. 7, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 2070 | Superficie | 96,60 mq |
| Stato conservativo: | Il bene è in buone condizioni di manutenzione. Solo in corrispondenza degli intradossi dei solai esterni del bene (principalmente nei porticati), sono state riscontrate macchie da infiltrazione, con rigonfiamenti ed esfoliazione dell'intonaco. | | |
| Descrizione: | <p>Il bene in esecuzione è una abitazione con ampia area cortilizia (categoria catastale A2) ubicata in prossimità del centro urbano di Stintino (SS), un piccolo comune del Nord Sardegna con circa 1500 abitanti, rinomata località turistica, molto apprezzata a livello nazionale per le sue bellezze naturali, una tra tutte la spiaggia de "La Pelosa". Il Comune di Stintino, posto a circa 13 chilometri dal porto di Porto Torres e a 55 chilometri dall'aeroporto di Alghero, risulta facilmente raggiungibile grazie ai collegamenti con la Penisola. L'unità in esecuzione è inserita all'interno di un nucleo residenziale realizzato nel 2000 in località "Tanca Manna", più precisamente in Via Cala di Rena n. 70. Il nucleo residenziale, realizzato con tipologia "a schiera" su due livelli fuori terra, si compone complessivamente di undici abitazioni di media superficie, sei delle quali disposte al piano terra e cinque al piano primo. Le abitazioni poste al piano terra sono provviste di un'area cortilizia, di superficie variabile a seconda della posizione nel lotto. Il bene in esecuzione è tra queste ed è una delle "caposchiera", ossia l'ultima unità immobiliare del gruppo di sei per chi osserva il nucleo residenziale dalla via pubblica. Occorre entrare dapprima all'interno di un ampio spiazzo pavimentato con blocchi quadrati in cemento colorato e delimitato sul lato strada da un basso muretto realizzato in pietra locale, per poi percorrere un corridoio condominiale a cielo aperto che conduce al bene in esecuzione. Un cancelletto in legno ne delimita il confine. Un'ampia area cortilizia, al momento del sopralluogo in stato di semiabbandono, consente di giungere al porticato principale dell'abitazione, dove è dislocato l'accesso. L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati al Sub 7 (Foglio 3 Particella 2070) è composta da: area cortilizia, porticato principale, soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto di cui una con bagno interno e porticato retrostante. La superficie lorda residenziale dell'abitazione è di circa mq 60,00; quella non residenziale dei porticati è di circa mq 23,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 250,00. L'altezza utile è di circa 2,70 metri nei vani interni e di circa metri 2,90 in corrispondenza dei porticati. I confini dell'unità immobiliare sono rappresentati da muretti in pietra locale o da vegetazione tipica della macchia mediterranea sempreverde. Pur essendo ubicato vicino al mare, il bene in esame non presenta vista mare diretta. Nella zona sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nei pressi sono dislocate banche, uffici postali, farmacie, ristoranti, supermercati, edifici religiosi.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |