

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.

promossa da

ORGANA S.p.v. S.r.l.

Partita IVA: 05277610306

Conegliano (TV)

contro

Codice fiscale: -----

Osilo (SS)

Codice fiscale: -----

Osilo (SS)



SOMMARIO

Sommario	2
Incarico	2
Premessa	2
Lotto unico	2
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Patti	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Servitù	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima	13

INCARICO

Il giorno 24 Ottobre 2024 il sottoscritto Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino, con studio in Via C. Fermi, 50/a - 07100 - Sassari (SS), e-mail g.lupino@inwind.it, PEC g.lupino@epap.conafpec.it, Tel. 079 276950, Fax 079 276950, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per la stima degli immobili pignorati in questa procedura esecutiva. La nomina è stata notificata il giorno 25 Ottobre 2025 e l'incarico è stato accettato il 2 Novembre 2024.

PREMESSA

I beni oggetto di questo pignoramento sono costituiti da:

- **Bene n° 1** – Porzione di fabbricato ubicato a Osilo (SS) – Frazione S. Lorenzo Pirastreddu n. 28
- **Bene n° 2** – Cortile ubicato a Osilo (SS) – Frazione S. Lorenzo Pirastreddu n. 28

La porzione di fabbricato è stata ispezionata il 6 Febbraio 2025 mediante accesso forzoso a causa dell'irreperibilità dei debitori esecutati.

Non è stato possibile invece accedere al cortile, in quanto non è risultato accessibile né da pubblica via, né dall'adiacente porzione di fabbricato di cui al bene n. 1.

LOTTO UNICO

Considerando l'aspetto funzionale si è ritenuto conveniente mantenere insieme i due beni pignorati e formare un unico lotto così costituito:

- **Bene n° 1** - Porzione di fabbricato ubicato a Osilo (SS) – Fraz. S. Lorenzo Via Pirastreddu n. 28
- **Bene n° 2** – Cortile ubicato a Osilo (SS) – Frazione S. Lorenzo Via Pirastreddu n. 28

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Porzione di fabbricato con tre vani sgombero e bagno utilizzato e accatastato senza previa necessaria autorizzazione edilizia come abitazione composta da ingresso-soggiorno-cucina, due camere e bagno. La porzione di fabbricato è costituita dalla fusione di due corpi di fabbrica aventi altezze diverse. Ha una superficie lorda di circa 80 mq (circa 58 mq netti) distribuita interamente al piano terra, di cui soltanto circa 66 mq (circa 47,00 mq netti) risultati regolari dal punto di vista edilizio. Attualmente la differenza di superficie irregolare non risulta sanabile, per cui è passibile di demolizione ai fini del ripristino dei luoghi. Il fabbricato è dotato di finiture modeste e degli impianti basilari, elettrico, idrico e fognario che risultano collegati alle reti pubbliche. Gli impianti necessitano di una revisione.

L'immobile è abbandonato senza cure e si trova quindi in cattivo stato di manutenzione.

All'immobile si accede tramite uno spiazzo che rappresenta un bene comune non censibile che dà accesso anche ad altre unità immobiliari limitrofe estranee a questa procedura. Allo spiazzo comune si arriva percorrendo un tratto della Via Pirastreddu con fondo in cemento in stato di manutenzione appena sufficiente. La Via Pirastreddu si raggiunge dalla S.P. n. 72 Osilo - Sennori.

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Si tratta di un terreno in stato naturale, alberato, adibito a cortile esclusivo. È risultato inaccessibile dal fabbricato e da pubblica via. Dalle foto aeree non risulta distinguibile dai terreni circostanti appartenenti ad altri proprietari estranei alla procedura.

Le due unità immobiliari si trovano in località "*Pirastreddu*", piccola frazione che dista circa sette chilometri dal centro abitato di Osilo, Comune di appartenenza dal punto di vista amministrativo. La frazione fa parte della valle del *Rio San Lorenzo*, nota anche come Valle dei Mulini per la presenza di resti sparsi di diversi impianti di molitura idraulica abbandonati nel dopoguerra che rappresentano l'identità e la memoria storica di questi luoghi. La *Via Pirastreddu* risulta inclusa nel sentiero naturalistico "*Valle dei Mulini*" che parte dalla frazione di San Lorenzo e arriva alle ex scuole elementari di *Pirastreddu* costeggiando il Rio San Lorenzo.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Il sopralluogo nei predetti immobili è stato effettuato il 6 Febbraio 2025 in maniera forzata a causa dell'irreperibilità dei proprietari debitori esecutati. L'accesso è stato reso possibile dall'intervento del custode giudiziario che si è occupato di incaricare un fabbro allo scopo.

Si allegano le fotografie rappresentative della porzione del fabbricato pignorato (Allegato n 1) e il verbale di accesso ai luoghi (Allegato n. 7). Non è stato possibile fotografare il cortile in quanto allo stato delle cose è risultato inaccessibile. Di tale area è fornita una ortofoto tratta da Google Earth (Allegato n. 7).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Il creditore procedente ha versato in atti un estratto di mappa e un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG).

La suddetta certificazione notarile attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relative alle unità immobiliari pignorate fino al 20 Marzo 2024.

Pertanto, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta formalmente completa.

La descrizione catastale attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione degli immobili contenuta nel titolo di provenienza non corrisponde alla planimetria catastale dove i vani sono stati indebitamente qualificati come locali abitativi anziché di sgombero.

La documentazione prodotta dal creditore procedente è stata integrata dal sottoscritto con le visure catastali e ipotecarie aggiornate, la planimetria catastale dell'abitazione, l'elaborato planimetrico, l'atto di acquisto ultraventennale e una planimetria dello stato attuale del fabbricato, redatta in seguito al sopralluogo poiché la sua consistenza è risultata diversa da quella illustrata nella planimetria catastale.

La documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali si trova allegata alla presente perizia come Allegato 2 (documentazione catastale), Allegato 3 (atto di acquisto), Allegato 4 (ispezione ipotecaria) e Allegato 5 (planimetria dello stato attuale del fabbricato).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

I dati sulla titolarità, provenienza ventennale, cronistoria catastale e formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla Certificazione notarile prodotta dal creditore procedente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Gli immobili oggetto di questa procedura risultano appartenere ai seguenti esecutati:

- (per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà)
Codice fiscale: -----
- (per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà)
Codice fiscale: -----

e sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- (per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà)
Codice fiscale: -----
- (per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà)
Codice fiscale: -----

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Sud: particella 145, sub 8, foglio 18 C.F. Osilo; Ovest: particella 145, sub 11, foglio 18 C.F. Osilo; Nord: particella 145, sub 1, foglio 18 C.F. Osilo e particella 145, sub 15, foglio 18 C.F. Osilo - BCNC; Est: 145, sub 3, foglio 18 C.F. Osilo.

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Nord: particella 145, sub 10 e sub 11, 12, 13 e 14, foglio 18, C.F. Osilo e particella 46, foglio 18 C.T. Osilo; Est: particella 145, sub 2, foglio 18, C.F. Osilo; Sud: particella 199 e 202, foglio 18, C.T. Osilo; Ovest: particella 199, foglio 18 C.T. Osilo.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

L'attuale consistenza dell'unità immobiliare è all'incirca la seguente:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali sgombero utilizzati indebitamente come vani abitativi	58,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	Varie 2,65 - 2,80 - 3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		

Le misure sono arrotondate.

La superficie netta di circa 58,00 mq è così distribuita:

Locale	Superficie netta	Altezza	Piano
Ingresso - cucina - soggiorno	25,00 mq	2,65 m	T
Camera	15,80 mq	2,80 m	T
Camera	9,60 mq	2,80 m	T
Bagno	3,90 mq	2,80 m	T
Disimpegno	2,15 mq	2,80 m	T
Superficie netta	56,45 mq		
Vani porte e di passaggio porte finestre	1,15 mq	2,65/2,80 m	T
Superficie interna netta	57,60 mq	2,65/2,80 m	T
Superficie netta arrotondata	58,00 mq	2,65/2,80 m	T

Tuttavia, poiché una parte della superficie totale è stata realizzata abusivamente e non risulta sanabile, ai fini estimativi dovrà considerarsi il solo valore della porzione di immobile regolare da cui dovrà essere anche detratto il costo della demolizione della porzione realizzata abusivamente. Pertanto, ai fini estimativi la superficie che deve considerarsi è la seguente:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali sgombero utilizzati indebitamente come vani abitativi	47,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	Varie 2,65 - 2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		

Le misure sono arrotondate.

La superficie netta di circa 47,00 mq è così distribuita:

Locale	Superficie netta	Altezza	Piano
Locale sgombero	15,35 mq	2,65 m	T
Locale sgombero	15,80 mq	2,80 m	T
Locale sgombero	9,60 mq	2,80 m	T
Bagno	3,90 mq	2,80 m	T
Disimpegno	2,15 mq	2,80 m	T
Superficie netta	46,80 mq		
Vani porte e di passaggio porte finestre	1,20 mq	2,65/2,80 m	T
Superficie interna netta	47,00 mq	2,65/2,80 m	T
Superficie netta arrotondata	47,00 mq	2,65/2,80 m	T

Poiché è pignorata l'intera quota non si presenta la necessità di valutare una divisione in natura finalizzata allo stralcio di quota.

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana (cortile)	746 mq	746 mq	0,027	20,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		

Le consistenze non derivano da misurazioni dirette, ma dai dati riportati nella visura catastale.

Ai fini estimativi sarà considerata la superficie convenzionale ragguagliata e commisurata all'ipotetico miglior uso di eventuale cortile di abitazione.

Il bene sarebbe comodamente divisibile in natura, ma non se ne presenta la necessità, essendo oggetto di pignoramento l'intera quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

L'identificazione catastale attuale deriva dalla soppressione dell'unità foglio 18 particella 145 sub 9, Cat. C/6, a causa della variazione della destinazione del 08/10/2009, pratica n.SS0273651, da locale di sgombero a abitazione (n.31337.1/2009);

La particella 145 sub 9 cat. C/6 del foglio 18 era a sua volta derivata dalla soppressione dell'unità foglio 18 particella 48 sub 9, cat. C/6 a causa della variazione modifica identificativo - allineamento mappe del 17.11.2005, pratica n.SS0198981 (n.11711.7/2005).

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

L'identificazione catastale attuale deriva dalla soppressione della particella 48 sub 8, foglio 18, a seguito di variazione modifica identificativo - allineamento mappe del 17.11.2005, pratica n.SS0198981 (n.11710.6/2005).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
18	145	10		A/4	U	3,5 vani		189,90 €	T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto).

Innanzitutto, i vani sono stati indebitamente qualificati come locali abitativi, mentre dal punto di vista edilizio - urbanistico risultano essere dei vani sgombero. L'attuale categoria catastale A/4, pertanto, non è coerente con la destinazione d'uso autorizzata dal punto di vista edilizio - urbanistico. Dovrà essere sostituita con la categoria C/2 cambiando la destinazione dei locali interni in planimetria.

Inoltre, la planimetria catastale raffigura un'unità immobiliare di forma e dimensioni diverse dalla realtà a causa dell'ampliamento del vano "cucina" e della realizzazione di una finestra.

Le difformità rilevate sono rilevanti, ma non impediscono l'identificazione dell'unità immobiliare. Tuttavia, siccome incidono sulla rendita catastale devono essere eliminate.

Il costo della regolarizzazione catastale è stimato in circa 500,00 € tra oneri tecnico professionali e tributi speciali catastali che attualmente ammontano a 70,00 €.

La regolarizzazione dovrà riguardare solo il cambio di categoria, da A/4 a C/2 poiché le difformità di consistenza non risultano al momento sanabili dal punto di vista edilizio urbanistico e si dovrà quindi prevedere un ripristino dei luoghi allo stato già raffigurato nella planimetria catastale attuale.

Essendo previsto un ripristino dei luoghi conformemente allo stato edilizio legittimo risultante agli atti depositati nel Comune competente, non si procede all'immediato aggiornamento della planimetria catastale. Pertanto, il costo preventivato di 500,00 € per l'aggiornamento degli atti catastali sarà portato in detrazione dal valore di stima.

Gli attuali dati identificativi dell'unità immobiliare (numeri di Foglio, Particella e Subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Non risulta corrispondere il numero civico (in visura è indicato il n. 30 anziché il n. 28), che potrà essere corretto in concomitanza con la regolarizzazione catastale.

Gli intestatari catastali risultano corrispondere ai nominativi indicati nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. sulla base degli atti della Conservatoria dei RR.II. di Sassari, ora Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sassari - Ufficio Provinciale - Territorio.

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	145	8		F1		746 mq			T	

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile accedere all'area.

Dalle ortofoto la forma della particella catastale non risulta identificabile perché si confonde con i terreni circostanti. Non è tuttavia necessario alcun aggiornamento catastale.

Gli attuali dati identificativi dell'unità immobiliare (numeri di Foglio, Particella e Subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Non risultano corrispondere la via e il numero civico (in visura è indicato Largo San Lorenzo anziché Via Pirastreddu n. 28), che potranno essere corretti in concomitanza con la regolarizzazione catastale.

Gli intestatari catastali risultano corrispondere ai nominativi indicati nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. sulla base degli atti della Conservatoria dei RR.II. di Sassari, ora Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sassari - Ufficio Provinciale - Territorio.

Si segnala, tuttavia, che in visura la comproprietaria ----- è indicata come ----- . Il nominativo potrà essere corretto con la regolarizzazione catastale del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Al sopralluogo il fabbricato è stato trovato in stato di abbandono e quindi in cattivo stato di manutenzione, molto sporco di polvere e ragnatele e con diffusi segni di muffe e di umidità da risalita. Le pareti esterne esposte a nord est del corpo di fabbricato più alto mostrano delle irregolarità

costruttive, apparendo fuori piombo. Gli intonaci esterni e le tinteggiature sono da rinnovare. All'interno è necessaria la ripresa di molte parti di intonaco e la tinteggiatura delle pareti. Il cortile non è stato ispezionato in quanto allo stato non vi sono accessi praticabili.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Non risultano parti comuni ad eccezione delle pareti perimetrali del fabbricato condivise con le unità immobiliari confinanti.

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Dalla lettura dell'atto di acquisto non emerge l'esistenza di patti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

L'unità immobiliare è costituita dalla fusione di due diversi corpi di fabbrica messi in comunicazione da un'apertura nella parete in comune e da tre scalini che permettono di collegare i due diversi livelli dei piani di pavimento, sfalsati di circa 60 cm. Entrambi i corpi di fabbrica sono realizzati con struttura portante muraria, solai in latero-cemento, copertura con tegole, pluviali e gronde in lamiera e plastica. Uno dei due corpi di fabbrica presenta un tetto a due falde, mentre l'altro mostra una copertura a una falda. Nel primo corpo di fabbrica è stata ricavata una stanza da letto e un soggiorno, mentre nel secondo un ingresso-cucina-soggiorno. In entrambi i casi le predette destinazioni d'uso non sono fornite di autorizzazioni. I vani risultano tuttora autorizzati come locali sgombero.

Le finiture dell'immobile sono modeste. I pavimenti della stanza da letto e del soggiorno sono costituiti da piastrelle in ceramica di dimensioni 33 cm x 33 cm di disegno e tonalità (chiara) uguale in tutti i vani, mentre i pavimenti del vano adibito a cucina soggiorno sono costituiti da mattonelle a quadretti in gres. Tutte le pareti sono intonacate al civile liscio e tinteggiate; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle 20 cm x 25 cm fino a un'altezza di circa 1,75 m. In corrispondenza della parete attrezzata della cucina è presente una fascia larga circa 70 cm rivestita con piastrelle 10 cm x 10 cm. Le porte sono tre, una in legno tamburato senza gli elementi laterali del telaio e due a soffietto in materiale plastico. Le luci nette delle porte sono tutte al di sotto di 75 cm, inadatte quindi al transito alle persone con disabilità. Tutti gli infissi e il portoncino di ingresso sono realizzati in alluminio anodizzato a vetro singolo. Le finestre sono oscurate da tapparelle avvolgibili in plastica prive del cassetto di rivestimento. Il bagno è formato da lavabo, wc, bidet e box doccia in plastica. I sanitari e le rubinetterie sono di qualità economica.

Gli impianti elettrico e idrico sono realizzati sotto traccia. Al momento del sopralluogo le utenze non erano attive, perciò non può riferirsi nulla sul loro funzionamento.

La produzione di acqua calda sanitaria risultava avvenire tramite un piccolo boiler elettrico che è stato trovato installato nel bagno.

Nel vano adibito a cucina è presente un caminetto. In una parete di un'altra stanza è presente un foro di uscita, presumibilmente di una canna fumaria di una stufa.

I gruppi di misura (contatori) dell'acqua e dell'energia elettrica sono installati all'esterno, ai lati del portoncino di ingresso all'abitazione.

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Dalle ortofoto si evince che l'area è esposta a est con pendenze del 20-25%. Appare, inoltre, allo stato naturale e alberata.

SERVITÙ

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Dall'esame dell'atto di acquisto non emerge l'esistenza di servitù.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Alla data del sopralluogo il fabbricato è risultato libero da persone e quindi nella disponibilità dei due debitori eseguiti. Nel fabbricato sono presenti mobili e complementi di arredo che non fanno parte dei beni pignorati. Nel cortile non si è potuti entrare per cui non si ha alcuna evidenza sullo stato della sua occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Dal 28/09/1994 ad oggi	----- nato a Sassari il --/--/---- C.F. -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con -----, -----nata a Osilo (SS) il --/--/---- -----, C.F. -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con -----	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Porqueddu Gaetano	28/09/1994	41124	19193
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	06/10/1994	11188	7565

Pertanto, per quanto riguarda questo immobile:

- Risulta sussistere continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente al pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento non risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Dal Certificato notarile versato in atti dal creditore procedente si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario di 15 anni iscritta a Sassari il 18/12/2009 - Reg. Part. 3652 - Reg. Gen. 20904
Quota: 1/1 diritto di proprietà - Importo: € 73.600,00 - Capitale: € 36.800,00
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A. sede Cagliari, codice fiscale 00232340927
contro ----- nato a Sassari il --/--/----, C.F. -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con -----,
e **contro** -----nata a Osilo (SS) il --/--/----, C.F. -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con -----
Rogante: Notaio Faedda Laura di Sassari - Data: 15/12/2009 - N° repertorio: 11410/4039

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento** a seguito di atto giudiziario per Corte D'Appello Cagliari Sez. Distaccata di Sassari del 4 marzo 2024
Trascritto a Sassari il 20/03/2024 - Reg. Gen. 4726 - Reg. Part. 3810
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266
contro ----- nato a Sassari il --/--/----, C.F. -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
e **contro** -----nata a Osilo (SS) il --/--/----, C.F. -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria effettuata il 19 Febbraio 2025 nel corso delle attività peritali non emergono variazioni della suddetta situazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Nel Comune di Osilo risulta attualmente vigente un Piano di Fabbricazione pubblicato sul BURAS n° 26 del 17 Agosto 1971 e successive varianti.

Nel predetto PdF gli immobili in esame ricadono in zona B2 di completamento residenziale, regolata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 10 - ZONE B - Completamento residenziale

Comprende le zone totalmente o parzialmente edificate sulla quale si prevedono interventi di qualificazione del tessuto edilizio e viario.

Sono consentite operazioni di trasformazione - anche radicale - delle costruzioni esistenti, ampliamenti e nuove costruzioni.

La rete stradale indicata nelle zone B risulta prevalentemente dallo stato di fatto; per le nuove strade si dovrà procedere ad una progettazione esecutiva nella quale saranno osservati prevalentemente i tracciati indicati.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati ed essere introdotte le necessarie modifiche perchè i tracciati risultino tecnicamente rispondenti alle esigenze della circolazione con particolare riguardo alla normalizzazione delle sezioni rispetto all'asse, agli allargamenti degli incroci ove sia necessario migliorare la viabilità alle piazzette circolatorie al termine di rami stradali senza sbocco, alla rettifica delle pendenze lungo l'asse stradale e riduzione delle curve di dosso.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

La zona è divisa in due sottozone B1 e B2

Indice di fabbricabilità

E' consentita, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici o la nuova edificazione su aree libere, purché contenuta entro l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3.00mc/mq per la sottozona B1 e di 2.00 per la sottozona B2, elevabile a 5 mediante piano particolareggiato o di recupero.

Indice di copertura

La superficie coperta relativa alle nuove costruzioni non può superare il 70% dell'area totale del lotto nella sottozona B1 e nella sottozona B2.

Altezza massima

L'altezza massima delle costruzioni non può superare i m. 9,00

Lotto minimo

L'estensione minima dei lotti per le nuove costruzioni è di mq. 70, per le sottozona B1 e B2. I fronti avranno un minimo di 4,00 m.

Aree per parcheggi

Le aree per parcheggi privati devono essere previste nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Distanze tra fabbricati

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a mt. 8,00.

Le costruzioni di tipo isolato debbono distare dai confini di proprietà di almeno m. 4,00.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del Codice Civile.

Nel predetto Pdf l'area scoperta adibita a cortile ricade in zona agricola E

Art. 13 - ZONE E - Agricole

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con delibera del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a può essere elevato a:

- 1) 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- 2) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili.

L'indice delle opere di cui al punto b), con deliberazione del Consiglio Comunale potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere sino ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m. 500.

Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli indicati, o comunque con volumi superiori a 3.00 mc, o con un numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di altre specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., sentita la Commissione Urbanistica Provinciale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per la prima lavorazione o imballaggio e simili.

L'altezza massima delle costruzioni residenziali è di m. 6,50

E' obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al D.M. 1/4/68 relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni relative alle strade comunali di interesse locale; che non abbiano funzione di collegamento tra Comuni.

Per la viabilità principale di collegamento tra le zone del medesimo abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

Per il computo del volume è consentito l'utilizzo di terreni della stessa azienda anche se non contigui, purchè nel raggio di un chilometro e ad oltre cinquecento metri dal centro abitato, con registrazione e trascrizione del vincolo.

Gli edifici che utilizzano la norma precedente dovranno distare 500 m dal perimetro urbano.

La zona di ubicazione di questi immobili è vincolata dal punto di vista paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (Aree di notevole interesse pubblico, Legge 1497 del 1939) e ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 (ricade nella Fascia di 150 m dai fiumi, nella fattispecie del Rio San Lorenzo).

Piano di Assetto Idrogeologico Sardegna (PAI):

- Zona Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0);
- Rg0 / Rischio idraulico nullo
- D2 / Danno potenziale medio

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) – FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 – CORTILE UBICATO A OSILO (SS) – FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Ai fini della verifica della regolarità edilizia urbanistica degli immobili pignorati è stata presentata un'istanza di accesso agli atti all'Archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Osilo al fine di prendere visione dei titoli edilizi e degli elaborati progettuali che hanno interessato gli immobili in oggetto.

L'accesso agli atti è stato autorizzato il 14 febbraio 2025.

Dall'esame della documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Osilo si rileva che la porzione di fabbricato in oggetto risulta costruita prima del 1967.

In seguito alla fusione di due corpi di fabbrica ad uso sgombero mediante apertura di una porta interna su muro in comune, alla modifica delle sagome mediante apertura di finestre e chiusura di porte esterne, alla realizzazione di un solaio in latero-cemento con rifacimento della copertura e alla realizzazione di tramezzi interni per riorganizzare gli spazi interni senza aumento di volumi e superfici, nel 1986 questa porzione di fabbricato è stata oggetto di una richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/85. Il condono è stato formalmente concesso nel 2009 agli attuali debitori eseguiti mediante il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n. 16/2009 corredata da autorizzazione paesaggistica del 28/03/1989, protocollo n° 5659.

La destinazione d'uso autorizzata dal condono edilizio è quella di locali sgombero.

Nel 2002 per l'immobile condonato del 2009 risulta rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 160/02 del 10/06/2002, prot. 160/02 UT, Pratica edilizia n. 2857/2002 per il *"Rifacimento del tetto con messa in opera di un manto di copertura in tegole tipo marsigliesi, utilizzando parte di quelle esistenti in buono stato, poggianti su un nuovo solaio con orditura in legno"*.

Nel 2009, infine, risulta presentata un'istanza di cambio di destinazione da locali sgombero (Pratica n. 2857/B, prot. N. 8811) che è stata, tuttavia, dichiarata sospesa dal Comune di Osilo per carenza documentale. All'istanza non risulta seguito il rilascio di un titolo edilizio, per cui lo stato legittimo risulta rappresentato nei grafici allegati al condono edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rinvenuto alcun certificato energetico dell'immobile (APE).

Considerata la sua attuale destinazione d'uso, l'immobile non risulta soggetto a certificazione energetica.

- Non risultano rilasciati certificati di agibilità.
- Non risultano esistenti certificazioni degli impianti.

Si allegano le copie delle Concessioni Edilizie e della documentazione fornita dal Comune di Osilo (Allegato n. 6).

Confrontando l'attuale stato dei luoghi con i disegni allegati al condono edilizio emergono le seguenti difformità:

- 1) il fabbricato è utilizzato come abitazione, mentre la destinazione d'uso autorizzata è quella di locali sgombero;
- 2) il locale sgombero attualmente adibito a ingresso-soggiorno-cucina è stato ampliato senza autorizzazioni;
- 3) nel predetto locale sgombero è stata aperta una nuova finestra senza autorizzazioni
- 4) nello stato autorizzato un solaio sarebbe dovuto essere costituito da orditura in legno, mentre nello stato attuale tutti i solai appaiono realizzati in latero-cemento.

Sanabilità

Si premette innanzi tutto che il sottoscritto non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base di precedenti orientamenti informali espressi dagli Uffici competenti che non esprimono valutazioni conclusive in assenza di un formale deposito di un progetto da istruire. Pertanto, tenendo conto di questo limite si può riferire quanto di seguito.

Dal confronto con gli uffici competenti è emerso che le difformità rilevate non risultano sanabili in quanto in presenza di un vincolo paesaggistico risulta precluso il rilascio di autorizzazioni paesaggistiche postume per aumenti di volume e superficie utile realizzati abusivamente.

Poiché la porzione abusiva è passibile di demolizione dovrà prevedersi un ripristino dello stato dei luoghi per il quale si stima un costo di circa 12.000,00 a corpo compresa l'assistenza tecnica per la corretta gestione del cantiere e le opere di manutenzione ordinaria delle stanze. Per le demolizioni volontarie non risultano previsti titoli edilizi, tuttavia prima dell'intervento si ritiene necessario coordinarsi preventivamente con gli uffici dell'Amministrazione comunale per stabilire il tipo di adempimento o pratica edilizia eventualmente da presentare (per esempio CILA di "ripristino").

Il suddetto costo sarà portato in detrazione dal valore di stima unitamente ad una percentuale del 5% per imprevisti e assenza di garanzia per vizi della cosa degli immobili venduti nelle aste giudiziarie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità.

Non risultano oneri condominiali.

STIMA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A OSILO (SS) - FRAZ. S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

BENE N° 2 - CORTILE UBICATO A OSILO (SS) - FRAZIONE S. LORENZO VIA PIRASTREDDU N. 28

Per la formulazione del giudizio di stima sono stati applicati i principi teorici dell'estimo, ossia l'insieme delle procedure logiche e metodologiche che regolano e consentono di pervenire a una motivata e oggettiva valutazione dei beni sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Poiché questo giudizio di stima è finalizzato alla vendita dell'immobile, per la sua valutazione è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e acquirenti interessati all'acquisto senza particolari motivazioni al di fuori di quelle prettamente economiche.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il metodo di sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e beni simili per condizioni di manutenzione,

tipologia costruttiva, ubicazione ed età già compravenduti o attualmente posti in vendita. In particolare, seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale è stato applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (€/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione degli immobili.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno condotto ai seguenti risultati.

Indagini dirette

Non si sono reperite informazioni su compravendite o offerte di vendita di magazzini o locali sgombero ubicati nella frazione di "San Lorenzo Pirastreddu". Attualmente risulta in vendita nella Frazione di Santa Vittoria sulla S.P. 72 Osilo – Sennori solo una vecchia abitazione da ristrutturare. Il prezzo richiesto è di 500,00 €/mq (agenzia immobiliare Rexer – annuncio rinvenuto su idealista.it – codice annuncio 348956), in linea con le rilevazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Indagini indirette

Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per i magazzini, riferite al primo semestre 2024, ultimo periodo oggetto di pubblicazione dei valori. Le quotazioni riguardano il centro abitato e oscillano tra 300,00 e 400,00 €/mq in stato normale.

Tanto rilevato, considerato che:

- i valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate risultano rappresentare correttamente l'attuale realtà del mercato immobiliare del Comune di Osilo, motivo per cui appaiono idonei ad essere utilizzati nella stima dei beni in esame tenendo conto delle caratteristiche del bene da stimare;
- la struttura del fabbricato può ritenersi in stato di conservazione normale rispetto alla media degli immobili simili;
- occorre tenere conto della necessità di aggiornare la situazione catastale dopo la regolarizzazione edilizia dell'immobile, ovvero il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione autorizzata;
- devono tenersi in debito conto i costi di demolizione previsti per riportare l'immobile allo stato legittimo;
- la vendita avverrà senza garanzie per vizi della cosa e pertanto è opportuno applicare una riduzione forfettaria del valore che nella fattispecie si ritiene congruo quantificare nel 5 % del valore stimato;

tanto considerato, si stima che il più probabile valore di mercato dei beni che costituiscono questo lotto possa attestarsi intorno al seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Locali di sgombero	66,00 mq	400,00 €/mq	26.400,00 €	100%	26.400,00 €
Bene N° 2 - Cortile	20,00 mq	400,00 €/mq	8.000,00 €	100%	8.000,00 €
Valore di stima:					34.400,00 €
A dedurre costi di ripristino dello stato dei luoghi e di gestione del cantiere					- 12.000,00 €
A dedurre costi di regolarizzazione catastale					- 500,00 €
A dedurre costi per assenza di garanzia vizi della cosa (5% del valore di stima)					- 1.720,00 €
Più probabile valore di mercato al netto delle riduzioni					- 20.180,00 €
Arrotondamento prudenziale per difetto					- 180,00 €
Più probabile valore di mercato arrotondato al netto delle riduzioni					20.000,00 €

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, 28/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino

1. Fotografie dei luoghi
2. Documentazione catastale
3. Atto di compravendita degli immobili
4. Ispezione ipotecaria aggiornata al 19/02/2025
5. Planimetria dello stato attuale dei luoghi
6. Concessioni edilizie
7. Verbali di accesso agli immobili
8. Perizia formato privacy
9. Schema riassuntivo del Lotto

