TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Donara Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2022 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2022 del R.G.E. 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 258.924,00 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

INCARICO

All'udienza del 18/01/2023, il sottoscritto Geom. Donara Giovanni, con studio in Via Sassalu, 71 - 07033 - Osilo (SS), email g.donara@tiscali.it, PEC giovanni.donara@geopec.it, Tel. 079 45 229, Fax 079 2 078 405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Stintino (SS) - Località Casteddu snc -piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di Capannone artigianale ad uso deposito e rivendita di materiali edili, oramai in disuso, edificato tra il 1979 ed il 1981. Sorge in una zona agricola a circa 700 metri dalla borgata Pozzo San Nicola con ingresso diretto dalla strada provinciale n.57 in direzione della borgata Palmadula.
Nel complesso la struttura è costituita dall'ampliamento di 2 fabbricati esistenti uniti mediante la copertura della parte di area scoperta tra essi.
La costruzione è dotata di area pertinenziale pavimentata in parte a battuto di cemento ed in parte a verde agricolo;

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Stintino (SS) - Località Casteddu snc -piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

L'immobile confina per tre lati con area pertinenziale (mapp.le 571) e per un lato con altro lotto (mapp.le 572) sempre di proprietà degli esecutati ma quest'ultimo non interessato nella presente procedura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	338,00 mq	372,00 mq	1	372,00 mq	4,10 m	Terra
Area pertinenziale	84,54 mq	84,54 mq	1	84,54 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	456,54 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	456,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, come da rappresentazione grafica allegata alla alla pratica di sanatoria progressivo n.0554989601, Prot. ex Comune di Sassari n.17.995 del 10/04/1986, ha una superficie coperta complessiva di mq. 905,42 frazionato in due particelle catastali contigue(mapp.le 665 e 674). Non esiste un confine materializzato che separi fisicamente i locali per cui, nell'impossibilità di riscontrare le effettive superfici con un rilievo metrico ci si attiene alle superfici identificate nel classamento catastale. Il mapp.le oggetto della presente procedura (p.lla 665) ha una superficie lorda di mq. 372,00 ed una netta di mq. 338,00;
Tutta l'area di sedime sulla quale insistono i due immobili è identificata al Catasto terreni con il mapp.le 571 della superficie complessiva catastale di mq.6385,00.
Considerando:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

- che il pignoramento, come espressamente precisato nella sezione "D" della relativa nota di trascrizione comprende gli immobili nella totale consistenza comprese adiacenze, dipendenze, pertinenze e accessori;
- Che il mapp.le 571 (Catasto terreni) è corrispondente al Catasto fabbricati ai mapp.li 665-674;
- Che l'area pertinenziale al netto della superficie coperta mq. (6385,00-905,42) è = a mq. 5 478,58;
- Che la stessa in mancanza di ulteriori precisazioni è da intendersi pertinenza comune alle due p.lle urbane;

Ritengo cautelativamente di computare per 1/2 di comproprietà la superficie partinenziale per cui mq. 5 478,58/2 = mq.2 739,29.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di pertinenza esclusiva, va computata nella misura del 10% fino alla concorrenza della superficie coperta del fabbricato, al 2% per superfici eccedenti detto limite per cui:
- mq. 372,00 x 10% = mq. 37,20;
- mq. (2739,29-372,00) = mq.2 367,29 x 2% = 47,34
- mq. (37,20+47,34) = mq.84,54

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/06/1998** al **28/07/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 665 Categoria C2 Cl.U, Cons. 338 Rendita € 1.466,33 Piano Terra Graffato mapp.le 571-terreni
Dal **28/07/2017** al **16/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 665 Categoria C2 Cl.U, Cons. 338 Superficie catastale 372 mq Rendita € 1.466,33 Piano Terra Graffato mapp.le 571-Catasto terreni

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

La data del 16/02/2022 corrisponde alla data del pignoramento

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	665			C2	U	338	372 mq	1466,33 €	Terra	mapp.le 571-Catasto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

											terreni

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile, come da rappresentazione grafica allegata alla alla pratica di sanatoria progressivo n.0554989601, Prot. ex Comune di Sassari n.17.995 del 10/04/1986, ha una superficie coperta complessiva di mq. 905,42, identificato al Catasto fabbricati in due particelle catastali contigue(mapp.le 665 e 674).

Il mapp.le oggetto della presente procedura (p.lla 665) ha una superficie lorda di mq. 372,00 ed una netta di mq. 338,00 per una superficie totale complessiva di mq.710,00.

E' in ogni caso doveroso precisare che la differenza di consistenza riscontrata tra i grafici allegati alla pratica di sanatoria e le planimetrie catastali è pari a mq. (905,42-710,00)= mq.195,42, concentrata nella p.lla 674 non oggetto di esecuzione come da dimostrazione grafica (vedi allegato n„„)

Non esiste un confine materializzato che separi fisicamente le p.lle corrispondenti per cui, nell'impossibilità di riscontrare le effettive superfici con un rilievo metrico ci si attiene alle superfici identificate nel classamento catastale relativamente al mapp.le 665.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare

PATTI

Nessun patto da rilevare

STATO CONSERVATIVO

Il Capannone riversa in un mediocre stato di conservazione. Non sono presenti fenomeni di cedimento, lesioni strutturali o superficiali dei paramenti. Tuttavia si evidenzia la mancanza di recenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su:
-pareti esterne: le tinteggiature sono interessate da fenomeni di dilavamento dovute alle acque meteoriche a causa dell'inadeguatezza del sistema di smaltimento della copertura. Sono evidenti fenomeni di distacco ed esfoliazione delle stesse;
- pareti interne: in particolare il blocco più alto, in corrispondenza della struttura di contatto con la copertura, risulta interessato da degrado diffuso degli intonaci che si manifesta con rigonfiamenti e conseguente distacco;
- pavimentazioni interne: interessate da usura, ma in buone condizioni;
- pavimentazioni esterne: usura della porzione in battuto di cemento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

- infissi: ad eccezione di quelli d'ingresso, sono fatiscenti e non più rispondenti alla normativa vigente.
- l'impianto elettrico: obsoleto e caratterizzato da diverse linee frutto di rimaneggiamenti susseguitesi nel tempo.
- coperture: sono evidenti lievi fenomeni di distacchi cemento a causa del rigonfiamento dei ferri di armatura dei tegoli prefabbricati;

PARTI COMUNI

Tutta l'area di sedime sulla quale insiste l'immobile, identificata al Catasto terreni con il mapp.le 571 della superficie complessiva catastale di mq.6385,00

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti non si rileva presenza di servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione:
Altezza interna utile: parte a mt. 4,10 e parte mt. 4,60. Altezza interna utile soppalco mt.2,78
Strutture verticali: Muratura
Solaio di copertura: Struttura composta da travi in c.a. prefabbricato che sostiene la struttura secondaria costituita da tegoli a doppio "T", precompressi, a sezione costante
Manto di copertura: cemento
Pareti esterne: Intonacate
Pareti interne: laterizio forato
Pavimentazione interna: in spolvero di cemento (tipo pavimentazione industriale);
Impianto elettrico: entro canala in pvc; interruttori e prese esterne
Impianto termico: assente
Impianto idrico sanitario: presente a servizio dei bagni
Soppalco: struttura portante in travi in acciaio tipo "IPE" con soprastante solaio in lamiera grecata portante e pilastri in CA
Scale: struttura e parapetto metallico, gradini in grigliato.

La costruzione è dotata di area pertinenziale pavimentata in parte a battuto di cemento ed in parte a verde agricolo, recintata da muratura e dotata di cancello di ingresso in metallo, scorrevole su binari;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta occupato dal debitore;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

Si rileva la presenza di materiale edile e termoidraulico, da precedente attività commerciale oramai dismessa

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/10/1979**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Chialdi	29/10/1979	111931	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	02/11/1979		7378
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/07/2017**	**** Omissis ****	**Donazione Accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Pianu	28/07/2017	14562	9660
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	03/08/2017		7687
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**
  Trascritto a Sasasri il 22/08/2013
  Reg. gen. 1164 - Reg. part. 1164
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Sassari il 05/04/2022
  Reg. gen. 5176 - Reg. part. 3837
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area oggetto di pignoramento ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di STINTINO IN ZONA "E", sottozona E2a.
Le zone agricole, denominate "E" secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale, della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.
La sottozona E2a e definita dallo strumento urbanistico area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui, es. seminativi in irriguo;

NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E
Al fine di preservare la destinazione agricola del fondo, è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali, in modo coerente rispetto alle caratteristiche architettoniche ed edilizie del patrimonio edilizio e del valore paesaggistico.

La costruzione di nuovi edifici, ad esclusiva funzione agricola è consentita per opere indispensabili alla conduzione del fondo e per attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività aziendali secondo quanto stabilito dalle prescrizioni contenute nelle direttive di cui DPGR 3 agosto 1994 n.228, previa verifica della stretta necessità della nuova edificazione in relazione alla conduzione agricola e zootecnica del fondo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

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

A seguito di richiesta di accesso formale a documenti amministrativi, prot.n.0003125 del 28/03/2023 è stata messa a
disposizione dal Comune di Stintino le seguenti pratiche in visione:

(CAPANNONE 1)
- Concessione edilizia n. 73 emessa in data 26/03/1979 rilasciata dal Comune di Sassari, (magazzino per prodotti agricoli);
- Variante alla Concessione edilizia n.73, rilasciata con autorizzazione n. 31 del 19/01/1985;

(CAPANNONE 2)
- Concessione edilizia n. 6 emessa in data 13/01/1981 rilasciata dal Comune di Sassari, (magazzino per prodotti agricoli);

Rilevata subito l'incongruenza con quanto visonato nel sopralluogo del 16/03/2023, il Comune dopo ulteriore ricerca rileva l'esistenza della - Pratica di Sanatoria n.progr.0554989601, Prot. Comune di Sassari n. 17.995 del 10/04/1986, ancora da approvare, messa in visione in data 12/04/2023 (vedi allegati 1-2-3)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In riferimento alla pratica in sanatoria da approvare, le violazioni urbanistiche sono le seguenti;

1)Difformità nell'esecuzione dei lavori rispetto alla concessione edilizia n. 6 emessa in data 13/01/1981, per esecuzione di una maggiore superficie utile netta di mq. 14,00 per un afferente volume di mc. 59,36. Dette superfici sono state eseguite in più sull'assentito pari a mq. 314,00 e su un volume di mc. 1356,80. La parte richiedente indica il fine lavori avvenuto nel corso dell'anno 1981;

2) Ampliamento dei fabbricati esistenti, mediante la copertura di area scoperta tra essi capannoni interposta, con la copertura di mq. 160,72 e con un afferente volume di mc. 818,30. Il richiedente la sanatoria indica che il lavoro è stato eseguito tra il 1977 e il 1983;
Detti lavori hanno determinato mutamento della destinazione d'uso del fabbricato da agricolo a uso deposito e per l'esercizio di attività di commercio e ciò in violazione alla concessione edilizia n. 6 emessa in data 13/01/1981. La superficie variata di destinazione è pari a mq. 328,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

3) Lavori che hanno determinato mutamento della destinazione d'uso del fabbricato assentito con concessione edilizia n. 73 emessa in data 26/03/1979, da attività agricola a deposito per l'esercizio di attività commerciale di rivendita di materiali edili.

Lo stato di approvabilità della pratica è il seguente:

Sono presenti grafici, relazioni e documentazione fotografica;
So state liquidate le oblazioni sulla tipologia di abuso per un importo complessivo di Lire 12.096.700 (vedi allegati) corrispondenti a €.6 247,24 ma non sono presenti ricevute di pagamento relative agli oneri concessori per l'ampliamento e collegamento dei due capannoni e modifica di destinazione d'uso per cui non si è a conoscenza se le stesse sono state o meno liquidate.

Come stabilito dal verbale de deliberazione del Consiglio Comunale relativo all'AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E DEI COSTI DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DI TITOLI EDILIZI A CARATTERE ONEROSO, AI SENSI DELL'ART. 16 DEL D.P.R. 06/06/2001 N. 380, relativamente alle attività turistiche ricettive e per le attività di servizi, sulla base di Computo estimativo per la costruzione dell'opera con adozione del Prezziario regionale, il costo di costruzione sarà quantificato nel 4% del costo documentato.

Per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria è necessario inoltre l'autorizzazione paesaggistica in quanto la pratica pos. 1867/91, visionata dal medesimo in data 15/05/2023 a seguito di richiesta accesso atti, risulta sospesa a tutti gli effetti come da comunicazione trasmessa per conoscenza anche al Comune di Stintino Prot. 7935 del 23/11/1998 (vedi allegato).

Successivamente sarà necessario presentare una nuova pratica urbanistica per il frazionamento dell'immobile (vedi p.lle catastali 665-674).

Si ipotizza cautelativamente un importo pari a circa €. 15 000,00 per le regolarizzazioni di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Stintino (SS) - Località Casteddu snc -piano terra
  Trattasi di porzione di Capannone artigianale ad uso deposito e rivendita di materiali edili, oramai in disuso, edificato tra il 1979 ed il 1981. Sorge in una zona agricola a circa 700 metri dalla borgata Pozzo San Nicola con ingresso diretto dalla strada provinciale n.57 in direzione della borgata Palmadula. Nel complesso la struttura è costituita dall'ampliamento di 2 fabbricati esistenti uniti mediante la copertura della parte di area scoperta tra essi. La costruzione è dotata di area pertinenziale pavimentata in parte a battuto di cemento ed in parte a verde agricolo;
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 665, Categoria C2, Graffato mapp.le 571-Catasto terreni
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
  Valore di stima del bene: € 273.924,00
  Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto utilizzando il "metodo per comparazione diretta".
  Da ricerca effettuata sui portali immobiliari non si sono riscontrati immobili in vendita nella zona che possano avere caratteristiche simili a quello in esame in quanto solo con pregresso Condono Edilizio in essere, in area agricola è possibile ottenere una destinazione d'uso commerciale.

  Ci si è avvalsi quindi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Sassari, comparato con le quotazioni del Borsino Immobiliare per il comune di Stintino:
  I parametri sono i seguenti.
  Fonte OMI Provincia: SASSARI
  Comune: STINTINO Fascia/zona: Extraurbana/AGRO E CASE SPARSE
  Codice di zona: R1
  Microzona catastale n.: 1

  Stato conservativo: Normale

  Valore minimo € 600,00/mq.
  Valore max € 900,00/mq.
  Valore medio € (600,00+900,00)/2= € 750,00

  Fonte: BORSINO IMMOBILIARE
  Capannoni Tipici
  Fascia media Valore € 647,00/mq.

  Analizzando i valori, considerato che non esiste un confine materializzato che separi fisicamente le p.lle corrispondenti, nell'impossibilità di riscontrare le effettive superfici con un rilievo metrico per cui ci si attiene alle superfici identificate nel classamento catastale, si ritiene congrua l'applicazione del valore minimo adottato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pari a Euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

600,00;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Stintino (SS) - Località Casteddu snc -piano terra	456,54 mq	600,00 €/mq	€ 273.924,00	100,00%	€ 273.924,00
				Valore di stima:	€ 273.924,00

Valore di stima: € 273.924,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€

Valore finale di stima: **€ 258.924,00**

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.

Osilo, li 17/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Donara Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda di Sanatoria (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Quietanza Oblazioni (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Grafici di progetto in sanatoria (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Posizione Ufficio Tutela Paesaggio (Aggiornamento al 09/10/2023)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

- ✓ N° 5 Altri allegati - Rappresentazione grafica individuazione immobile (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verifica satellitare consistenza immobile (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 9 Google maps - Ortofoto Satellitare (Aggiornamento al 09/10/2023)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Stintino (SS) - Località Casteddu snc -piano terra
Trattasi di porzione di Capannone artigianale ad uso deposito e rivendita di materiali edili, oramai in disuso, edificato tra il 1979 ed il 1981. Sorge in una zona agricola a circa 700 metri dalla borgata Pozzo San Nicola con ingresso diretto dalla strada provinciale n.57 in direzione della borgata Palmadula. Nel complesso la struttura è costituita dall'ampliamento di 2 fabbricati esistenti uniti mediante la copertura della parte di area scoperta tra essi. La costruzione è dotata di area pertinenziale pavimentata in parte a battuto di cemento ed in parte a verde agricolo; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 665, Categoria C2, Graffato mapp.le 571-Catasto terreni L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: L'area oggetto di pignoramento ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di STINTINO IN ZONA "E", sottozona E2a. Le zone agricole, denominate "E" secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale, della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti. La sottozona E2a e definita dallo strumento urbanistico area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui, es. seminativi in irriguo; NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E Al fine di preservare la destinazione agricola del fondo, è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali, in modo coerente rispetto alle caratteristiche architettoniche ed edilizie del patrimonio edilizio e del valore paesaggistico. La costruzione di nuovi edifici, ad esclusiva funzione agricola è consentita per opere indispensabili alla conduzione del fondo e per attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività aziendali secondo quanto stabilito dalle prescrizioni contenute nelle direttive di cui DPGR 3 agosto 1994 n.228, previa verifica della stretta necessità della nuova edificazione in relazione alla conduzione agricola e zootecnica del fondo.

Prezzo base d'asta: **€ 258.924,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 258.924,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Stintino (SS) - Località Casteddu snc -piano terra		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 665, Categoria C2, Graffato mapp.le 571-Catasto terreni	**Superficie**	456,54 mq
Stato conservativo:	Il Capannone riversa in un mediocre stato di conservazione. Non sono presenti fenomeni di cedimento, lesioni strutturali o superficiali dei paramenti. Tuttavia si evidenzia la mancanza di recenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su: -pareti esterne: le tinteggiature sono interessate da fenomeni di dilavamento dovute alle acque meteoriche a causa dell'inadeguatezza del sistema di smaltimento della copertura. Sono evidenti fenomeni di distacco ed esfoliazione delle stesse; - pareti interne: in particolare il blocco più alto, in corrispondenza della struttura di contatto con la copertura, risulta interessato da degrado diffuso degli intonaci che si manifesta con rigonfiamenti e conseguente distacco; - pavimentazioni interne: interessate da usura, ma in buone condizioni; - pavimentazioni esterne: usura della porzione in battuto di cemento: - infissi: ad eccezione di quelli d'ingresso, sono fatiscenti e non più rispondenti alla normativa vigente. - l'impianto elettrico: obsoleto e caratterizzato da diverse linee frutto di rimaneggiamenti susseguitesi nel tempo. - coperture: sono evidenti lievi fenomeni di distacchi cemento a causa del rigonfiamento dei ferri di armatura dei tegoli prefabbricati;		
Descrizione:	Trattasi di porzione di Capannone artigianale ad uso deposito e rivendita di materiali edili, oramai in disuso, edificato tra il 1979 ed il 1981. Sorge in una zona agricola a circa 700 metri dalla borgata Pozzo San Nicola con ingresso diretto dalla strada provinciale n.57 in direzione della borgata Palmadula. Nel complesso la struttura è costituita dall'ampliamento di 2 fabbricati esistenti uniti mediante la copertura della parte di area scoperta tra essi. La costruzione è dotata di area pertinenziale pavimentata in parte a battuto di cemento ed in parte a verde agricolo;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile risulta occupato dal debitore;		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONARA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b5973ae7ba6b4e43fb28feb24eb7047