

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11

All'udienza del 21/05/2024, il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Roma, 68 - 07100 - Sassari (SS), email: fabriziocresci@tiscali.it, PEC: fabrizio.cresci@ingpec.eu, Tel. 328 44 24 652, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bonorva (SS) - Via Araolla 6

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione di tre piani fuori terra ubicato nel centro abitato di Bonorva, con accesso esclusivo dalla pubblica via, composto da ampio soggiorno, cucina, bagno e cortile al piano terra, due camere al piano primo e due camere e terrazzi al piano secondo.

I tre livelli sono collegati da una scala interna in muratura. Sul retro dello stabile è presente inoltre un piccolo cortile al livello del piano terra nel quale è stato edificato un ulteriore vano adibito a ripostiglio. Sempre nel cortile interno è stata inoltre realizzata una scala in muratura che conduce ad un ulteriore lastrico indipendente posizionato al livello del piano primo.

Le condizioni dello stabile sono alquanto mediocri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bonorva (SS) - Via Araolla 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,80 m	Terra
Cortile	20,00 mq	20,00 mq	0,1	2,00 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	32,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,80 m	Primo
Abitazione	30,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,80 m	Secondo
Terrazzi	9,00 mq	9,00 mq	0,3	2,70 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				136,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,70 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Nella consistenza dell'immobile sono state indicate esclusivamente le porzioni regolarmente accatastate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Ai fini della cronistoria catastale esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile a firma del Dr **** Omissis **** notaio in Orta di Atella (CE), attestante le risultanze delle visure catastali a tutto il 28/05/2021. Si veda inoltre la visura storica allegata aggiornata al 25/07/2024.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	107			A3	1	6,5 vani	Totale: 111 m ² Totale: escluse aree scoperte: mq	335,7 €	VIA GEROLAMO ARAOLLA n. 6 Piano T-1-2	

Corrispondenza catastale

Sostanzialmente sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnala però una difformità riscontrata nel cortile interno. Infatti il wc indicato in planimetria non è stato realizzato e al suo posto è stata realizzata una scala in muratura che conduce ad un lastrico solare separato dal corpo principale. Sempre nel cortile interno è stato realizzato inoltre un vano adibito a deposito. Entrambi i manufatti comunque devono essere rimossi al fine di rendere conforme lo stato riportato in planimetria con quanto realizzato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile risulta disabitato da diversi anni. Il proprietario ha consentito l'accesso all'immobile e non si è reso necessario procedere con accesso forzoso per mezzo del fabbro. Non sussistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (24/07/2024) l'immobile versava in mediocri se non pessime condizioni di manutenzione, considerato anche il fatto che appare chiaramente disabitato da diversi anni. L'edificio risulta costruito con struttura in muratura portante in blocchi di tufo/pietrame secondo gli schemi costruttivi e le tipologie edilizie dell'epoca di realizzo. Non presenta elementi architettonici di rilievo. Non sono comunque evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti, ma si segnalano importanti distacchi di intonaco dalle volte del piano primo e secondo che potrebbero interessare altre porzioni di soffitto.

Gli infissi esterni in legno sono ancora quelli originari dotati di persiane in alluminio si presentano in uno stato di precaria conservazione, così come gli infissi interni anch'essi in legno.

Anche il prospetto principale su Via Araolla si presenta in mediocri condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato consiste in fabbricato di civile abitazione indipendente e non inserito in un contesto condominiale. Non presenta pertanto parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto è destinato a civile abitazione e si articola su tre livelli collegati internamente da una scala in muratura.

La distribuzione interna degli ambienti è la seguente:

- Piano Terra composto da soggiorno, cucina e bagno;
- Piano Primo composto da due camere e bagno;
- Piano Secondo composto da due camere entrambe con terrazzo.

Di pertinenza del fabbricato un piccolo cortile sul retro sul quale è stato edificato un ulteriore vano adibito a deposito. Da segnalare inoltre, sempre nel cortile interno, la presenza di una scala in muratura che conduce ad un piccolo lastrico solare separato dal corpo principale che di fatto crea una ulteriore porzione di superficie coperta nel cortile.

Tali elementi presenti nel cortile interno non risultano indicati ne nella planimetria catastale ne in quella allegata alla concessione edilizia.

Da un punto di vista costruttivo le caratteristiche principali risultano le seguenti:

murature verticali perimetrali del fabbricato costituite blocchi di tufo, solaio di calpestio orizzontale in laterocemento in precario stato, copertura a vista con soprastante manto di tegole, tramezzature in laterizio forato, intonaci interni ed esterni al civile, pavimentazione interna in gres porcellanato, infissi esterni (finestre e portafinestra uscita al cortile) in legno, infissi interni in legno.

Gli impianti esistenti sono obsoleti e l'immobile, nel suo complesso, necessita di una ristrutturazione totale.

Non esiste impianto di riscaldamento e impianto di produzione acqua calda sanitaria.

Come è agevole rendersi conto dalla visione delle foto allegate si presenta in pessime condizioni di manutenzione e si può definire di tipo economico, verificata la qualità delle rifiniture interne quali pavimentazioni, rivestimenti alle pareti, infissi etc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Con atto di compravendita Notaio **** Omissis **** (formalità nn. 10188 del RG e 7421 del RP del 27/08/2001 a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, i suddetti **** Omissis **** vendono a **** Omissis **** e **** Omissis **** la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni dell'immobile sito in Bonorva.

Ai venditori pervenne in virtù di più atti mortis causa. Infatti, come rilevato dalla storica catastale, originariamente esso era piena proprietà al padre dei venditori, deceduto in data 19/12/1986, la cui denuncia di successione fu presentata al competente Ufficio del Registro di Sassari ma non si è rinvenuta trascritta. In data 22/10/1995 è deceduto **** Omissis ****, la cui quota di proprietà pari a 2/15 è stata oggetto di denuncia di successione all'Ufficio del Registro di Sassari, devoluta per legge ai suddetti fratelli e alla madre **** Omissis **** e trascritta il 17/08/2000 ai nn. 12350/8286. In data 20/12/1998 anche quest'ultima è risultata deceduta e la sua quota pari a 8/20 è stata devoluta per legge ai suoi quattro figli come innanzi generalizzati, con denuncia in data 25/06/1999 e trascritta il 25/08/1999 ai nn 12445/8203.

Riguardo le tre denunce di successione è presente, agli atti della procedura, la Nota di Trascrizione RG 2378 e RP 1728 del 22/02/2022 dell'accettazione tacita di eredità.

Ai fini della provenienza ventennale è stato esaminato il Certificato Notarile a firma del Dr **** Omissis **** notaio in Orta di Atella (CE), agli atti della procedura, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a tutto il 28/05/2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 28/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Sassari il 19/05/2021
Reg. gen. 8108 - Reg. part. 887
Quota: 1/1
Importo: € 99.159,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.579,86

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 25/05/2021
Reg. gen. 8167 - Reg. part. 6119
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in Zona A "COMPARTO N° 76, UNITA' EDILIZIA N° 8, RIFERIMENTO TAVOLA DI PROGETTO 76A-76B" Centro Matrice del PUC del Comune di Bonorva.

In allegato alla perizia sono riportate sia norme di attuazione della zona A Centro Matrice che la scheda del fabbricato in esame. Dalle norme allegate si possono estrapolare gli interventi ammessi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Agli atti del Comune di Bonorva non sono presenti pratiche edilizie inerenti il fabbricato in questione, sia a nome degli esecutati che dei precedenti proprietari.

Si allega la nota del Comune.

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non essendo presenti pratiche edilizie relative al fabbricato in esame non si può stabilire se esista corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

E' probabile, ma non certo, che i manufatti edilizi presenti sul retro del fabbricato, tra l'altro non indicati neanche nella planimetria catastale, potrebbero essere stati realizzati in epoca successiva alla realizzazione del corpo originario e pertanto suscettibili di verifiche da parte degli organi preposti. In altre parole, qualora si dovesse presentare una SUAPE di manutenzione straordinaria relativa ad una ristrutturazione del fabbricato, potrebbero nascere delle incongruenze nel momento in cui si riporta negli elaborati grafici lo stato esistente. Relativamente agli impianti si specifica che essi risultano non a norma e necessitano di adeguamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bonorva (SS) - Via Araolla 6

Fabbricato di civile abitazione di tre piani fuori terra ubicato nel centro abitato di Bonorva, con accesso esclusivo dalla pubblica via, composto da ampio soggiorno, cucina, bagno e cortile al piano terra, due camere al piano primo e due camere e terrazzi al piano secondo. I tre livelli sono collegati da una scala interna in muratura. Sul retro dello stabile è presente inoltre un piccolo cortile al livello del piano terra nel quale è stato edificato un ulteriore vano adibito a ripostiglio. Sempre nel cortile interno è stata inoltre realizzata una scala in muratura che conduce ad un ulteriore lastrico indipendente posizionato al livello del piano primo. Le condizioni dello stabile sono alquanto mediocri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 107, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 66.983,00

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Bonorva, analizzando annunci anche di privati. E' emerso che la dinamicità del mercato è comunque molto bassa.

E' stata consultata quindi la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare che ha fornito i valori di riferimento da cui si è partiti per la stima. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, nel 2° Semestre dell'anno 2023, per le abitazioni di TIPO ECONOMICO in stato conservativo normale ubicate nel Comune di Bonorva in zona centrale a destinazione residenziale, indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 500,00 fino ad un massimo di € 650,00 per mq di superficie lorda.

Il sottoscritto ha svolto inoltre un'indagine di mercato assumendo opportune informazioni presso alcuni studi professionali che operano nel territorio ricavando una quotazione media, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, oscillante fra euro 450,00 ed euro 630,00/mq.

Per quanto sopra, tenuto conto delle condizioni complessive dell'immobile, in particolare la qualità delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi ecc.) e lo stato mediocre di conservazione lo scrivente ritiene equo adottare un prezzo unitario pari ad euro 490,00/mq di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bonorva (SS) - Via Araolla 6	136,70 mq	490,00 €/mq	€ 66.983,00	100,00%	€ 66.983,00
				Valore di stima:	€ 66.983,00



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 10/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Fabrizio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bonorva (SS) - Via Araolla 6

Fabbricato di civile abitazione di tre piani fuori terra ubicato nel centro abitato di Bonorva, con accesso esclusivo dalla pubblica via, composto da ampio soggiorno, cucina, bagno e cortile al piano terra, due camere al piano primo e due camere e terrazzi al piano secondo. I tre livelli sono collegati da una scala interna in muratura. Sul retro dello stabile è presente inoltre un piccolo cortile al livello del piano terra nel quale è stato edificato un ulteriore vano adibito a ripostiglio. Sempre nel cortile interno è stata inoltre realizzata una scala in muratura che conduce ad un ulteriore lastrico indipendente posizionato al livello del piano primo. Le condizioni dello stabile sono alquanto mediocri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 107, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in Zona A "COMPARTO N° 76, UNITA' EDILIZIA N° 8, RIFERIMENTO TAVOLA DI PROGETTO 76A-76B" Centro Matrice del PUC del Comune di Bonorva. In allegato alla perizia sono riportate sia norme di attuazione della zona A Centro Matrice che la scheda del fabbricato in esame. Da li si possono estrapolare gli interventi ammessi.