

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18

All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti 3/D - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, Tel. 347 9674930, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora 53

Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso residenziale posto ai piani terra/primo, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Ittiri, in posizione semicentrale, più precisamente in via Amsicora n° 53. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Buoni i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Ittiri, quali la SP28, SP15, SS131 bis e SS 131 Carlo Felice. Il cespite ha accesso diretto dalla porta d'ingresso posta in affaccio sulla pubblica viabilità.

L'immobile da progetto autorizzato risulta composto da:

- Piano terra: ampio vano adibito a locale sgombero, bagno, ripostiglio, vano scala, corte esclusiva;
- Piano primo: soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, 2 camere, bagno, vano scala, terrazzo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora 53

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

CONFINI

Nord: via Amsicora;

Ovest: via Amsicora angolo via Montesile;

Sud: via Montesile;

Est: mappale 2613, 2390, 2598, 2610 e 2597 al C.T.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	58,39 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,75 m	1
Terrazza	12,08 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	1
Locale di sgombero	65,05 mq	91,00 mq	0,50	45,50 mq	2,90 m	T
Cortile	9,49 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				134,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2023 al 05/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 775, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 174 mq Rendita € 654,61 Piano T-1

Per i precedenti sono da visionare le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 73 Particella 775 Subalterno 18; Foglio 73 Particella 775 Subalterno 19;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	775	26		A2	2	6,5	174 mq	654,61 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Ittiri al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto pertanto procede alla redazione dell'APE per l'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato manutenzione e conservazione complessivo.

PARTI COMUNI

Non sono presenti spazi condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in blocchi di pietra naturale;
- Solaio di copertura realizzato con tetto a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimentazione realizzata in mattonelle di ceramica;
- Infissi esterni realizzati in legno con vetro camera completi di persiane esterne in pvc;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso realizzata in legno completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati entro traccia;
- Impianto di condizionamento autonomo funzionante con pompa di calore ad energia elettrica e sistema radiante del tipo split a parete;
- Predisposizione impianto di riscaldamento autonomo da alimentare con caldaia a gasolio e sistema radiante del tipo radiatori in ghisa a parete;
- Stufa a pellet;
- ACS da caldaia a gas.

L'immobile presenta finiture di media qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2001 al 05/12/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Maniga	25/06/2001	174430	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	04/07/2001	10523	7656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 20/05/2024
Reg. gen. 8455 - Reg. part. 6824

La formalità sopradescritta riguarda l'immobile censito al Comune di ITTIRI (SS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 73 Particella 775 Subalterno 26
Elenco sintetico delle formalità

Considerato che il Subalterno 26 deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 73 Particella 775 Subalterno 18; Foglio 73 Particella 775 Subalterno 19;

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito l'elenco completo delle formalità:

Comune di ITTIRI (SS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0073 Particella 00775 Subalterno 0018
Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 27/05/2010 - Registro Particolare 5395 Registro Generale 8716

Pubblico ufficiale FAEDDA LAURA Repertorio 11656/4239 del 20/05/2010

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1374 del 16/12/2014 (REVOCAZIONE)

2. Annotazione n. 1025 del 20/10/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

3. Annotazione n. 350 del 07/03/2018 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)

2. TRASCRIZIONE del 07/03/2012 - Registro Particolare 2619 Registro Generale 3427

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SASSARI SEZ DIST ALGHERO Repertorio 19 del 18/01/2012

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 18/04/2013 - Registro Particolare 3942 Registro Generale 5698

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 60 del 26/01/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 03/08/2015 - Registro Particolare 6780 Registro Generale 8656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI Repertorio 1938 del 18/05/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5. ANNOTAZIONE del 20/10/2015 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 11770
Pubblico ufficiale TRIB. CIV. SS Repertorio 6780 del 03/08/2015
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5395 del 2010

Comune di ITTIRI (SS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0073 Particella 00775 Subalterno 0019
Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 27/05/2010 - Registro Particolare 5395 Registro Generale 8716
Pubblico ufficiale FAEDDA LAURA Repertorio 11656/4239 del 20/05/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1374 del 16/12/2014 (REVOCAZIONE)
2. Annotazione n. 1025 del 20/10/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
3. Annotazione n. 350 del 07/03/2018 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)

2. TRASCRIZIONE del 07/03/2012 - Registro Particolare 2619 Registro Generale 3427
Pubblico ufficiale TRIBUNALE SASSARI SEZ DIST ALGHERO Repertorio 19 del 18/01/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 18/04/2013 - Registro Particolare 3942 Registro Generale 5698
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 60 del 26/01/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 03/08/2015 - Registro Particolare 6780 Registro Generale 8656
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI Repertorio 1938 del 18/05/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5. ANNOTAZIONE del 20/10/2015 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 11770
Pubblico ufficiale TRIB. CIV. SS Repertorio 6780 del 03/08/2015
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5395 del 2010

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 20 - Zone B

Le Zone classificate 'B' di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2. Sono suddivise in:

Zone 'B1' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri:

L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq

H: ml.9.00

IC : 0.70 mq/mq.

Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).

La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate.

Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona A predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Zone 'B2' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri:

L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq

IC : 0,60 mq/mq.

Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).

La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate.

Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona 'A' predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Zone 'B3' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.

Per tali zone valgono i seguenti parametri:

L'indice fondiario massimo (IF) : 1.70 mc/mq

H : ml.9.00

IC : 0,50 mq/mq.

Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.

È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione

Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).

La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate.

Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona 'A' predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune da parte dei proprietari del comparto di un area di mq 300 per la realizzazione di parcheggi e verde attrezzato.

Zone 'B4' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.

Per tali zone valgono i seguenti parametri:

L'indice fondiario massimo (IF) : 1.70 mc/mq

IC : 0,50 mq/mq.

Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.

È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione

Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).

La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate.

Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona 'A' predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree necessarie per allargare la strada di S.Giovanni nel tratto prospiciente il comparto, fino a ml. 7.00.

Art. 21 - Deroghe alle distanze minime per le zone A e B

Nelle zone inedificate e risultanti libere a seguito di demolizioni che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 24

Art. 22 - Lotti interclusi nelle zone B

Nelle zone 'B' i lotti interclusi, cioè non direttamente prospicienti strade pubbliche, potranno essere edificati a condizione che:

il progetto edilizio interessi l'intero lotto;

il progetto preveda la realizzazione di strada pubblica, di accesso ed interna, di ml. 10 che consenta l'agevole circolazione di autovetture;

nei casi ove ciò non sia possibile, sentita la Commissione Edilizia, in deroga al PUC, saranno consentite strade aventi in ogni caso larghezza non inferiore a m. 5;

il tipo di intervento suddetto non dovrà in ogni caso essere ubicato in punti che pregiudichino la costruzione di abitazioni in lotti già esistenti;

il progetto preveda le reti idriche, fognarie, di illuminazione esterna, collegamento delle predette infrastrutture alle reti urbane principali, pagamento della quota parte delle spese relative alle opere di urbanizzazione secondarie;

il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere subordinato a stipula di convenzione, per la realizzazione delle opere di cui al punto e), le spese relative all'atto notarile, alla registrazione dello stesso, alla sottoscrizione di fideiussione assicurativa, saranno a totale carico del richiedente;

le opere di cui ai punti b) c) ed e) dovranno essere gravate di servitù di uso pubblico registrata e trascritta.

Le norme precedenti non valgono nel caso in cui il proprietario del lotto intercluso intenda edificare l'area creando un condominio privato, ma a condizione che il proprietario assuma gli oneri della urbanizzazione e degli allacciamenti.

Art. 23 - Piani Particolareggiati nelle Zone B1 e B2

Con ricorso a Piano attuativo è consentito utilizzare un indice fondiario fino a 5 mc/mq

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio protocollo del Comune di Ittiri, l'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di presentazione/rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di costruzione n° 649, prat. edil. n° 47/1965 rilasciata del Comune di Ittiri in data 27/04/1965, relativa alla modifica del fabbricato;
- C.E. n° 38, prat. edil. n° 67/2000, rilasciata del Comune di Ittiri in data 21/05/2001, relativa a ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso;
- Suap n° SNNMRA62M16E377V-23112022-1706.555865 prot. n° 608, presentata al Comune di Ittiri in data 25/01/2023, relativa a interventi di ristrutturazione edilizia;
- Suap n° SNNMRA62M16E377V-06032024-0958.724617 prot. n° 2136, presentata al Comune di Ittiri in data 22/03/2024, relativa a variante in corso d'opera.

Negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Ittiri non risulta presente documentazione attestante presentazione/richiesta/rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

L'immobile risulta conforme al progetto allegato all'ultimo titolo autorizzativo presentato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta costituito un condominio e non sono presenti oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora 53

Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso residenziale posto ai piani terra/primo, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Ittiri, in posizione semicentrale, più precisamente in via Amsicora n° 53. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Buoni i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Ittiri, quali la SP28, SP15, SS131 bis e SS 131 Carlo Felice. Il cespite ha accesso diretto dalla porta d'ingresso posta in affaccio sulla pubblica viabilità. L'immobile da progetto autorizzato risulta composto da: -Piano terra: ampio vano adibito a locale sgombero, bagno, ripostiglio, vano scala, corte esclusiva; -Piano primo: soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, 2 camere, bagno, vano scala, terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 775, Sub. 26, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 155.135,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso abitazione aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località.

Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 1.050,00 e i 1.250,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.150,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ittiri (SS) - Via Amsicora 53	134,90 mq	1.150,00 €/mq	€ 155.135,00	100,00%	€ 155.135,00
Valore di stima:					€ 155.135,00

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

Sassari, li 09/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Conchedda Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Planimetria catastale CT Foglio 73 mapp. 775
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura catastale storica CF UI F73 mapp775 S26
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 3 - Planimetria catastale CF UI F73 mapp775 S26
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 4 - Elaborato planimetrico parziale CF F73 mapp775
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Verbale inizio operazioni peritali del 25.11.2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Pratica Edilizia 46_1965
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Pratica Edilizia 67_2000
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Ricevuta definitiva Suape del 25.01.2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Ricevuta definitiva Suape del 22.03.2024
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 10 - Grafici SUAPE del 25.03.2023 - Tav. 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Grafici SUAPE del 25.03.2023 - Tav. 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Stralcio PUC Comune di Ittiri
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Allegato 13 - CDU
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Elenco formalità sub. 26
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Trascrizione del 20.05.2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Elenco formalità sub. 18
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Elenco formalità sub. 19
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Trascrizione del 27.05.2010
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Trascrizione del 07.03.2012
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Trascrizione del 18.04.2013
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Trascrizione del 03.08.2015
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Annotazione del 20.10.2015
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - APE SANNA_M_6_DICEMBRE_2024_ITTIRI_F73_M775_S26.pdf
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - RICEVUTA PEC TRASMISSIONE APE alla RAS



✓ Foto - Allegato 25 - Documentazione fotografica Ittiri - EI 63-2024



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora 53

Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso residenziale posto ai piani terra/primo, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Ittiri, in posizione semicentrale, più precisamente in via Amsicora n° 53. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Buoni i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Ittiri, quali la SP28, SP15, SS131 bis e SS 131 Carlo Felice. Il cespite ha accesso diretto dalla porta d'ingresso posta in affaccio sulla pubblica viabilità. L'immobile da progetto autorizzato risulta composto da: -Piano terra: ampio vano adibito a locale sgombero, bagno, ripostiglio, vano scala, corte esclusiva; -Piano primo: soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, 2 camere, bagno, vano scala, terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 775, Sub. 26, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 20 - Zone B Le Zone classificate 'B' di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2. Sono suddivise in: Zone 'B1 di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri: L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq H: ml.9.00 IC : 0.70 mq/mq. Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti). La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate . Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile. Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona A predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Zone 'B2' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri: L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq IC : 0,60 mq/mq. Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti). La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate . Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile. Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona

A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona 'A' predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Zone 'B3' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri: L'indice fondiario massimo (IF) : 1.70 mc/mq H : ml.9.00 IC : 0,50 mq/mq. Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra. È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione. Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti). La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate. Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona 'A' predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune da parte dei proprietari del comparto di un'area di mq 300 per la realizzazione di parcheggi e verde attrezzato. Zone 'B4' di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri: L'indice fondiario massimo (IF) : 1.70 mc/mq IC : 0,50 mq/mq. Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra. È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione. Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti). La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate. Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona 'A' predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree necessarie per allargare la strada di S.Giovanni nel tratto prospiciente il comparto, fino a ml. 7.00.

Art. 21 - Deroghe alle distanze minime per le zone A e B. Nelle zone inedificate e risultanti libere a seguito di demolizioni che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 24.

Art. 22 - Lotti interclusi nelle zone B. Nelle zone 'B' i lotti interclusi, cioè non direttamente prospicienti strade pubbliche, potranno essere edificati a condizione che: il progetto edilizio interessi l'intero lotto; il progetto preveda la realizzazione di strada pubblica, di accesso ed interna, di ml. 10 che consenta l'agevole circolazione di autovetture; nei casi ove ciò non sia possibile, sentita la Commissione Edilizia, in deroga al PUC, saranno consentite strade aventi in ogni caso larghezza non inferiore a m. 5; il tipo di intervento suddetto non dovrà in ogni caso essere ubicato in punti che pregiudichino la costruzione di abitazioni in lotti già esistenti; il progetto preveda le reti idriche, fognarie, di illuminazione esterna, collegamento delle predette infrastrutture alle reti urbane principali, pagamento della quota parte delle spese relative alle opere di urbanizzazione secondarie; il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere subordinato a stipula di convenzione, per la realizzazione delle opere di cui al punto e), le spese relative all'atto notarile, alla registrazione dello stesso, alla sottoscrizione di fideiussione assicurativa, saranno a totale carico del richiedente; le opere

di cui ai punti b) c) ed e) dovranno essere gravate di servitù di uso pubblico registrata e trascritta. Le norme precedenti non valgono nel caso in cui il proprietario del lotto intercluso intenda edificare l'area creando un condominio privato, ma a condizione che il proprietario assuma gli oneri della urbanizzazione e degli allacciamenti . Art. 23 - Piani Particolareggiati nelle Zone B1 e B2 Con ricorso a Piano attuativo è consentito utilizzare un indice fondiario fino a 5 mc/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ittiri (SS) - Via Amsicora 53		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 775, Sub. 26, Categoria A2	Superficie	134,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato manutenzione e conservazione complessivo.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso residenziale posto ai piani terra/primo, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Ittiri, in posizione semicentrale, più precisamente in via Amsicora n° 53. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Buoni i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Ittiri, quali la SP28, SP15, SS131 bis e SS 131 Carlo Felice. Il cespite ha accesso diretto dalla porta d'ingresso posta in affaccio sulla pubblica viabilità. L'immobile da progetto autorizzato risulta composto da: -Piano terra: ampio vano adibito a locale sgombero, bagno, ripostiglio, vano scala, corte esclusiva; -Piano primo: soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, 2 camere, bagno, vano scala, terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.		