

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solinas Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	18



All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Solinas Antonella, con studio in Via Giacomo Matteotti, 45 - 07100 - Sassari (SS), email a.solinas@tin.it, PEC antonella.solinas@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Nulvi (SS) - Via XXV Aprile n. 46, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene in esecuzione è un locale di circa 130 metri quadri, identificato come magazzino sia agli atti del Catasto che negli elaborati progettuali del Comune di Nulvi, è in realtà, allo stato attuale, utilizzato come abitazione. È ubicato in Nulvi, un piccolo Comune nel Nord Sardegna, posto nella regione storico-geografica dell'Anglona, a circa 25 chilometri dal centro urbano di Sassari e a circa 100 chilometri da quello di Olbia.

Il bene è inserito all'interno di un fabbricato residenziale, edificato nella seconda metà degli anni 2000 (cfr. Concessioni Edilizie n. 34/2005 e n. 09/2006), disposto su quattro livelli: due fuori terra (piani terra e primo) destinati alle abitazioni e due seminterrati destinati alle cantine e ai locali deposito, come appunto riportato nella documentazione comunale.

Il fabbricato è stato edificato su un lotto (particella 906) dalla forma irregolare in forte pendenza, tra le vie XXV Aprile e Calighe Fedu, non direttamente collegate fra loro.

Tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato hanno accessi indipendenti, dislocati sui tre lati liberi dello stesso fabbricato: gli accessi per le abitazioni sono dislocati sulla via principale (via XXV Aprile), quelli dei depositi/cantine posti al secondo seminterrato sono dislocati sulla via Calighe Fedu, opposta (e parallela) alla precedente ma posta ad una quota nettamente inferiore per la presenza di un forte dislivello legato alla particolare topografia del terreno; l'accesso alla sola unità posta al primo seminterrato (unità in esecuzione) è dislocato al termine della via XXV Aprile (a detta dell'esecutato, l'accesso è posto al civico 46 della via XXV Aprile ma, allo stato attuale, non risulta presente alcun numero civico). L'accesso è antistante un'area scoperta in pendenza facente parte integrante del lotto edificatorio (particella 906) sul quale insiste il fabbricato, utilizzata al momento del sopralluogo per il ricovero delle auto.

Il bene in esecuzione è l'ultima unità immobiliare posta sul lato sinistro della via pubblica per chi la percorre dal centro del paese.

Il bene, identificato come magazzino sia agli atti del Catasto che negli elaborati progettuali del Comune di Nulvi, al momento del sopralluogo era utilizzato come abitazione ed era composto come segue: ampio vano (mq 49,80), destinato a soggiorno con angolo cottura, un bagno (mq 7,30); una breve rampa con cinque gradini consente di giungere ad una porzione sopraelevata rispetto alla precedente composta da disimpegno (mq 4,80), ripostiglio (mq 7,30), doppio servizio (mq 4,60) e due camere da letto (mq 18,60 e mq 8,70).

La superficie lorda è di circa mq 129,00; l'altezza utile variabile: metri 2,77 nella prima porzione (soggiorno-angolo cottura e bagno) e metri 3 nella seconda porzione rialzata; solo il vano utilizzato come camera da letto padronale presenta il solaio in parte piano (come la parte restante dell'unità) ed in parte inclinato per la presenza di una falda. In corrispondenza di tale falda l'altezza utile minima rilevata è di metri 2,39.

A detta dell'esecutato, il bene viene attualmente utilizzato quale residenza per se stesso e per la sua famiglia.



Nella zona in cui insiste il bene sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Solo nell'ultimo tratto della via pubblica non sono presenti i marciapiedi.

A poche centinaia di metri sono dislocate le scuole primarie, la banca, l'ufficio postale, la farmacia, il ristorante, il supermercato e gli edifici religiosi.

Dopo aver concordato con l'I.V.G. data ed ora, l'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 10 settembre 2024 alle ore 10,30. Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati alle parti dalla stessa C.T.U. in data 03/09/2024, a mezzo di Raccomandata 1 con prova di consegna n. 05256190903-6 al Debitore e a mezzo di nota PEC all'Avv. **** Omissis ****, legale del Creditore. La Raccomandata 1, inviata al Debitore, è stata restituita al mittente per compiuta giacenza.

La data fissata al 10/09/2024 venne però rinviata al giorno 12 dello stesso mese, alle ore 16,00, per impossibilità a presenziare da parte di una delle parti.

In tale data durante il sopralluogo, oltre alla scrivente C.T.U., hanno presenziato il signor **** Omissis **** (esecutato) con il coniuge, signora **** Omissis ****, oltre all'IVG **** Omissis **** con un suo collaboratore, signor **** Omissis **** e il geom. **** Omissis ****, quest'ultimo in qualità di collaboratore del C.T.U., con il compito di raccogliere i dati necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Occorre precisare che per la mancanza del libretto di impianto non è stato possibile trasmettere il documento all'Ente preposto.

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Nulvi (SS) - Via XXV Aprile n. 46, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Agli atti del fascicolo è depositato l'atto "Certificato notarile ai Sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c." attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari", a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Milano (MI) attestante le risultanze relative all'immobile così individuato:

- immobile sito in Nulvi (SS), via XXV Aprile, censito nel NCEU al foglio 16 mappale 906 sub 1, categoria C2.

Il CTU ha provveduto ad aggiornare le ispezioni ipotecarie in data 02/03/2025.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in esecuzione confina:

- a Nord-Est con terrapieno su via XXV Aprile;
- a Sud-Est con altra unità immobiliare (Sub 2) facente parte del medesimo fabbricato;
- a Sud-Ovest con strada vicinale Calighe Fedu;
- a Nord-Ovest con area scoperta (particella 906) facente parte del lotto sul quale è stato edificato il fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	101,10 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	3,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				129,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene, identificato come magazzino sia agli atti del Catasto che negli elaborati progettuali del Comune di Nulvi, al momento del sopralluogo era utilizzato come abitazione e si componeva nel seguente modo: una prima porzione con soggiorno e angolo cottura (mq 49,80) ed un bagno (mq 7,30) ed una seconda porzione, rialzata rispetto alla precedente, con disimpegno (mq 4,80), ripostiglio (mq 7,30) doppio servizio (mq 4,60) e due camere da letto (mq 18,60 e mq 8,70). Le due porzioni sfalsate sono collegate da una breve rampa con cinque gradini.

La superficie lorda è di circa mq 129,00; l'altezza utile è variabile: metri 2,77 nella prima porzione (soggiorno, angolo cottura e bagno) e metri 3 nella seconda porzione, quella appunto rialzata. Solo il vano adibito a camera da letto padronale presenta il solaio in parte piano (come la parte restante dell'unità) ed in parte inclinato. È difatti presente una falda inclinata, ove l'altezza in gronda è di metri 2,39.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2006 al 26/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 906, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 110 mq Rendita € 346,54

		Piano S1
Dal 26/06/2006 al 19/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 906, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 110 mq Rendita € 346,54 Piano S1
Dal 19/03/2007 al 08/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 906, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 110 mq Rendita € 346,54 Piano S1
Dal 08/07/2013 al 10/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 906, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 103 mq Rendita € 324,49 Piano S1
Dal 10/06/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 906, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 103 mq Rendita € 324,49 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 29/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 906, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 103 mq Superficie catastale Totale: 125 mq Rendita € 324,49 Piano S1
Dal 29/02/2016 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 906, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 103 mq Superficie catastale Totale: 125 mq Rendita € 324,49 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	906	1		C2	1	103 mq	Totale: 125 mq	324,49 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	906									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica a firma del geom. **** Omissis **** e datata 08/07/2013 (protocollo n. SS0098814).

Tale scheda individua un bene composto da molteplici vani, senza alcuna specifica di destinazione, e con un'altezza utile pari a metri 2,80 nel vano principale, individuato come "magazzino", pari a metri 3,00 nella seconda porzione del bene (quella di fatto rialzata rispetto al vano precedente) e pari a metri 2,30 nell'ultimo vano individuato come "magazzino" in corrispondenza della linea di gronda per la presenza di una falda.

In realtà, il bene è utilizzato come abitazione, e non come magazzino, e le altezze rilevate sono rispettivamente metri 2,77, metri 3,00 e metri 2,39.

Nella scheda planimetria non si osserva alcuna rampa di scale che collega il vano principale alla seconda porzione dell'unità immobiliare, posta ad un livello rialzato di circa 50 centimetri.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in discreto stato di manutenzione.

Sono presenti lesioni diffuse nella muratura, tracce di condensa, muffa ed esfoliazione della pittura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura verticale fabbricato: mista;

Struttura orizzontale fabbricato: latero-cemento;

Esposizione del bene esecutato: su due fronti (sud-ovest e nord-ovest);

Altezza utile: metri 2,77, metri 3,00 e metri 2,39;

Divisori interni: muratura;

Finitura pareti interne: intonaco con pittura o con rivestimento effetto pietra;

Portoncino di ingresso: blindato;

Infissi esterni: finestre in legno con doppio vetro e camera d'aria protette da persiane;

Infissi interni: porte ad anta;

Pavimentazione: gres;

Rivestimento: piastrelle in gres;

Bagno: lavabo, wc, bidet e doccia;
 Impianto elettrico: sottotraccia;
 Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;
 Impianti vari: bombola del gas, caldaia per acqua calda sanitaria, tv e stufa a pellet.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il debitore risiede presso l'unità in esecuzione con l'intera sua famiglia, composta dal coniuge e dalla figlia minore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Lojacono, Notaio	17/06/2005	131592	42312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	04/07/2005	16093/11982	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Lojacono, Notaio	26/06/2006	134404	44023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	27/06/2006	11560	7362
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Sassari il 27/06/2006
 Reg. gen. 11561 - Reg. part. 2110
 Quota: 1/1
 Importo: € 110.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 52.000,00
 Percentuale interessi: 4,526 %
 Rogante: Vincenzo Lojacono, Notaio
 Data: 26/06/2006
 N° repertorio: 134405
 N° raccolta: 44024
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Esattoriale - Art.77 DPR 29.09.73 n. 602 (Introdotta dall'Art. 16 del D. Lgs 26.2.99 n.46)
 Iscritto a Sassari il 14/10/2009
 Reg. gen. 16714 - Reg. part. 2662
 Quota: 1/1
 Importo: € 266.778,84
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 133.389,42
 Rogante: Equitalia Sardegna S.p.A., Agente Riscos. - Sassari
 Data: 30/09/2009
 N° repertorio: 29295/2009

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
 Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 05/12/2011

Reg. gen. 17697 - Reg. part. 12308

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 29/05/2024

Reg. gen. 9140 - Reg. part. 7354

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Nulvi (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone (cfr. Allegato n. 18: "Zonizzazione di Piano su base aerofotogrammetrica").

Il bene esecutato ricade in "Zona B", Zona di Completamento, più specificatamente nella "Sottozona B3".

L'Art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Nulvi per le Zone residenziali di completamento (B) riporta quanto segue:

"Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa zona sono le seguenti:

-abitazioni e servizi connessi;

-uffici e studi professionali;

-esercizi commerciali al dettaglio;

-esercizi pubblici ed attrezzature collettive quali:

a) alberghi, ristoranti, bar e similari;

b) circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.;

c) cinema, discoteche, ludoteche, centri culturali, ecc.;

d) laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti;

e) depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;

f) stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozeria purché con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purché la rumorosità non superi gli 80 dB, misurati a 5 mt. di distanza dalla fonte del rumore.

Sono escluse stalle, scuderie, porcaie, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale.

Gli interventi consentiti all'interno della sottozona B, così come definiti dal R.E., sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria,

- manutenzione straordinaria,

- restauro e risanamento conservativo,

- ristrutturazione edilizia,

- demolizione e ricostruzione di immobili,

- ampliamenti e sopraelevazioni,

- nuove costruzioni,

- modifiche di destinazione d'uso.

Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura: $R_c = 0,80$ mq/mq o pari all'esistente
- b) Altezza massima: $H =$ mt. 7,50
- c) Indice fondiario:
Zone B1-B2-B3-B4-B5
 $I_f = 3.00$ mc/mq
Zone B6-B7-B8
 $I_f = 3.00$ mc/mq con obbligo di P.P.
Zona B9
 $I_f = 1.00$ mc/mq
- d) Distanza tra le pareti prospicienti finestrate: mt. 8.00, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83.
- e) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra.
- f) Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00 dal medesimo confine, se con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non in aderenza, non potrà essere inferiore a mt. 8.00, se con almeno una delle pareti finestrate. Tali distanze possono ridursi a quelle disposte dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 mt. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.
- g) Sup. minima di parcheggio: nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista una superficie minima per parcheggio privato, coperta o scoperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc di costruzione.
- h) Allineamenti: le nuove costruzioni dovranno seguire l'allineamento principale dei fabbricati preesistenti. In assenza di altri fabbricati dovranno sorgere sul filo interno del marciapiede o arretrati da tale filo di almeno mt. 2.00. E' fatta salva la possibilità di consentire l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di ricevere la documentazione relativa al nucleo residenziale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la scrivente C.T.U. in data 14/10/2024 ha trasmesso con nota PEC al Comune di Nulvi il modulo di "Richiesta accesso agli atti documenti depositati nell'archivio edilizio" debitamente compilato. In data 06/11/2024 la scrivente, presso gli uffici comunali, visionava e traeva copia del fascicolo comprendente la seguente documentazione:

- 1 - Pratica Edilizia n. 51A/05:
 - Concessione Edilizia n. 34/2005 del 24/09/2005 relativa alla "Costruzione di un fabbricato da destinare ad uso residenziale, concernente il realizzo di tre appartamenti, sito in Nulvi, Via XXV Aprile distinto in Catasto al Foglio 16 mapp. 850-851";
 - Elaborati progettuali:
 - Tav. n. 3 - Piano Seminterrato o 1° sottostrada
 - Tav. n. 7 - Sezione longitudinale e trasversale
 - Tav. n. 8 - Prospetti
 - Tav. n. 9 - Planimetria catastale, Aerofotogrammetria, Stralcio PUC, Dati planovolumetrici
 - Tav. n. 10 - Relazione tecnica illustrativa, Dati planovolumetrici
 - Denuncia inizio lavori e domanda verifica picchettazione.

2 - Pratica Edilizia n. 3/06:

- Concessione Edilizia n. 09/2006 del 15/03/2006 relativa alla "Variante per la costruzione di un fabbricato adibito a casa di civile abitazione per quattro unità abitative, sito in Nulvi, Via XXV Aprile distinto in Catasto al Foglio 16 mapp. 850-851";

- Elaborati progettuali:

Tav. n. 3 - Piano Seminterrato o 1° sottostrada

Tav. n. 4 - Pianta PT

Tav. n. 6 - Pianta dei tetti

Tav. n. 7 - Sezione longitudinale e trasversale

Tav. n. 8 - Prospetti

Tav. n. 9 - Planimetria catastale, Aerofotogrammetria, Stralcio PUC, Dati planovolumetrici

Tav. n. 10 - Relazione tecnica illustrativa, Dati planovolumetrici.

In merito alla regolarità urbanistica del bene eseguito, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Nulvi e di raffronto con lo stato reale, si significa che sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto agli elaborati progettuali:

- modifica della distribuzione interna;

- modifica della destinazione d'uso;

- modifica dei prospetti;

- modifica delle altezze e dei volumi.

Difatti:

- le altezze rilevate sono state pari a m 2,77, m 3,00 e m 2,39 e non a m 2,40;

- non era presente alcun controsoffitto in alcun vano, come invece rappresentato nella pratica n. 03/2006 (cfr. Tav. n. 7);

- il bene è utilizzato come "abitazione" e non come "cantina-deposito" (modifica della destinazione d'uso);

- la distribuzione interna del bene includeva vani non rappresentati negli elaborati grafici di progetto;

- la rampa di scale di collegamento tra le due porzioni sfalsate del bene presenta sagoma differente;

- non è presente l'apertura finestrata orientata a nord-ovest sulla via Calighe Fedu;

- non è presente la rampa di scale che dalla via XXV Aprile, come rappresentato negli elaborati grafici autorizzati, avrebbe condotto all'ingresso del bene posto ad una quota inferiore rispetto al livello stradale.

La scrivente C.T.U. ha consultato i tecnici dell'ufficio di edilizia privata del Comune di Nulvi in merito alla possibilità di regolarizzazione delle difformità qui sopra elencate.

Nello specifico si è giunti alla conclusione che occorrerà fare riferimento al comma a) dell'art. 128, comma 1, lettera (a) della Legge Regionale n. 9 del 23 ottobre 2023 che riporta quanto segue:

"negli edifici o nelle unità immobiliari privi di titolo abilitativo, ove prescritto; qualora le unità immobiliari siano difformi da quanto assentito con regolare titolo abilitativo, la richiesta per gli interventi di cui ai presenti articoli è ammissibile a condizione che per le difformità siano conclusi positivamente i procedimenti di [condono o] accertamento di conformità, anche a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica, ove previsto".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Nulvi (SS) - Via XXV Aprile n. 46, piano S1

Il bene in esecuzione è un locale di circa 130 metri quadri, identificato come magazzino sia agli atti del Catasto che negli elaborati progettuali del Comune di Nulvi, è in realtà, allo stato attuale, utilizzato come abitazione. È ubicato in Nulvi, un piccolo Comune nel Nord Sardegna, posto nella regione storico-geografica dell'Anglona, a circa 25 chilometri dal centro urbano di Sassari e a circa 100 chilometri da quello di Olbia. Il bene è inserito all'interno di un fabbricato residenziale, edificato nella seconda metà degli anni 2000 (cfr. Concessioni Edilizie n. 34/2005 e n. 09/2006), disposto su quattro livelli: due fuori terra (piani terra e primo) destinati alle abitazioni e due seminterrati destinati alle cantine e ai locali deposito, come appunto riportato nella documentazione comunale. Il fabbricato è stato edificato su un lotto (particella 906) dalla forma irregolare in forte pendenza, tra le vie XXV Aprile e Calighe Fedu, non direttamente collegate fra loro. Tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato hanno accessi indipendenti, dislocati sui tre lati liberi dello stesso fabbricato: gli accessi per le abitazioni sono dislocati sulla via principale (via XXV Aprile), quelli dei depositi/cantine posti al secondo seminterrato sono dislocati sulla via Calighe Fedu, opposta (e parallela) alla precedente ma posta ad una quota nettamente inferiore per la presenza di un forte dislivello legato alla particolare topografia del terreno; l'accesso alla sola unità posta al primo seminterrato (unità in esecuzione) è dislocato al termine della via XXV Aprile (a detta dell'esecutato, l'accesso è posto al civico 46 della via XXV Aprile ma, allo stato attuale, non risulta presente alcun numero civico). L'accesso è antistante un'area scoperta in pendenza facente parte integrante del lotto edificatorio (particella 906) sul quale insiste il fabbricato, utilizzata al momento del sopralluogo per il ricovero delle auto. Il bene in esecuzione è l'ultima unità immobiliare posta sul lato sinistro della via pubblica per chi la percorre dal centro del paese. Il bene, identificato come magazzino sia agli atti del Catasto che negli elaborati progettuali del Comune di Nulvi, al momento del sopralluogo era utilizzato come abitazione ed era composto come segue: ampio vano (mq 49,80), destinato a soggiorno con angolo cottura, un bagno (mq 7,30); una breve rampa con cinque gradini consente di giungere ad una porzione sopraelevata rispetto alla precedente composta da disimpegno (mq 4,80), ripostiglio (mq 7,30), doppio servizio (mq 4,60) e due camere da letto (mq 18,60 e mq 8,70). La superficie lorda è di circa mq 129,00; l'altezza utile variabile: metri 2,77 nella prima porzione (soggiorno-angolo cottura e bagno) e metri 3 nella seconda porzione rialzata; solo il vano utilizzato come camera da letto padronale presenta il solaio in parte piano (come la parte restante dell'unità) ed in parte inclinato per la presenza di una falda. In corrispondenza di tale falda l'altezza utile minima rilevata è di metri 2,39. A detta dell'esecutato, il bene viene attualmente utilizzato quale residenza per se stesso e per la sua famiglia. Nella zona in cui insiste il bene sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Solo nell'ultimo tratto della via pubblica non sono presenti i marciapiedi. A poche centinaia di metri sono dislocate le scuole primarie, la banca, l'ufficio postale, la farmacia, il ristorante, il supermercato e gli edifici religiosi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 906, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 906

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

Valore di stima del bene: € 45.150,00

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto che sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Sono state consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare e i più noti siti internet di annunci immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2024, 2° semestre, stabilisce per i "magazzini" con uno stato conservativo normale posti nella fascia centrale del Comune di Nulvi (SS) un valore di mercato minimo di 300,00 €/mq ed un valore massimo di 350,00 €/mq;
- il sito internet Borsino Immobiliare fornisce per le abitazioni un valore medio di 536,00 €/mq;
- gli annunci di vendita inseriti nei più noti siti internet hanno riportato per i magazzini prezzi di vendita tra 250,00 €/mq e 350,00€/mq.

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato possa attestarsi in 350,00 €/mq.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Nulvi (SS) - Via XXV Aprile n. 46, piano S1	129,00 mq	350,00 €/mq	€ 45.150,00	100,00%	€ 45.150,00
Valore di stima:					€ 45.150,00

Valore di stima: € 45.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	150,00	€

Valore finale di stima: € 45.000,00

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

Sassari, li 14/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Vax, visura e planimetria catastale
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Ispezioni presso Conservatoria RR.II.
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Elaborati progettuali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Nulvi (SS) - Via XXV Aprile n. 46, piano S1

Il bene in esecuzione è un locale di circa 130 metri quadri, identificato come magazzino sia agli atti del Catasto che negli elaborati progettuali del Comune di Nulvi, è in realtà, allo stato attuale, utilizzato come abitazione. È ubicato in Nulvi, un piccolo Comune nel Nord Sardegna, posto nella regione storico-geografica dell'Anglona, a circa 25 chilometri dal centro urbano di Sassari e a circa 100 chilometri da quello di Olbia. Il bene è inserito all'interno di un fabbricato residenziale, edificato nella seconda metà degli anni 2000 (cfr. Concessioni Edilizie n. 34/2005 e n. 09/2006), disposto su quattro livelli: due fuori terra (piani terra e primo) destinati alle abitazioni e due seminterrati destinati alle cantine e ai locali deposito, come appunto riportato nella documentazione comunale. Il fabbricato è stato edificato su un lotto (particella 906) dalla forma irregolare in forte pendenza, tra le vie XXV Aprile e Calighe Fedu, non direttamente collegate fra loro. Tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato hanno accessi indipendenti, dislocati sui tre lati liberi dello stesso fabbricato: gli accessi per le abitazioni sono dislocati sulla via principale (via XXV Aprile), quelli dei depositi/cantine posti al secondo seminterrato sono dislocati sulla via Calighe Fedu, opposta (e parallela) alla precedente ma posta ad una quota nettamente inferiore per la presenza di un forte dislivello legato alla particolare topografia del terreno; l'accesso alla sola unità posta al primo seminterrato (unità in esecuzione) è dislocato al termine della via XXV Aprile (a detta dell'esecutato, l'accesso è posto al civico 46 della via XXV Aprile ma, allo stato attuale, non risulta presente alcun numero civico). L'accesso è antistante un'area scoperta in pendenza facente parte integrante del lotto edificatorio (particella 906) sul quale insiste il fabbricato, utilizzata al momento del sopralluogo per il ricovero delle auto. Il bene in esecuzione è l'ultima unità immobiliare posta sul lato sinistro della via pubblica per chi la percorre dal centro del paese. Il bene, identificato come magazzino sia agli atti del Catasto che negli elaborati progettuali del Comune di Nulvi, al momento del sopralluogo era utilizzato come abitazione ed era composto come segue: ampio vano (mq 49,80), destinato a soggiorno con angolo cottura, un bagno (mq 7,30); una breve rampa con cinque gradini consente di giungere ad una porzione sopraelevata rispetto alla precedente composta da disimpegno (mq 4,80), ripostiglio (mq 7,30), doppio servizio (mq 4,60) e due camere da letto (mq 18,60 e mq 8,70). La superficie lorda è di circa mq 129,00; l'altezza utile variabile: metri 2,77 nella prima porzione (soggiorno-angolo cottura e bagno) e metri 3 nella seconda porzione rialzata; solo il vano utilizzato come camera da letto padronale presenta il solaio in parte piano (come la parte restante dell'unità) ed in parte inclinato per la presenza di una falda. In corrispondenza di tale falda l'altezza utile minima rilevata è di metri 2,39. A detta dell'esecutato, il bene viene attualmente utilizzato quale residenza per se stesso e per la sua famiglia. Nella zona in cui insiste il bene sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Solo nell'ultimo tratto della via pubblica non sono presenti i marciapiedi. A poche centinaia di metri sono dislocate le scuole primarie, la banca, l'ufficio postale, la farmacia, il ristorante, il supermercato e gli edifici religiosi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 906, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 906

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Nulvi (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone (cfr. Allegato n. 18: "Zonizzazione di Piano su base aerofotogrammetrica"). Il bene esecutato ricade in "Zona B", Zona di Completamento, più specificatamente nella "Sottozona B3". L'Art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Nulvi per le Zone residenziali di completamento (B) riporta quanto segue: "Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa zona sono le seguenti: -abitazioni e servizi connessi; -uffici e studi professionali; -esercizi commerciali al

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Nulvi (SS) - Via XXV Aprile n. 46, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 906, Sub. 1, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 906	Superficie	129,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è in discreto stato di manutenzione. Sono presenti lesioni diffuse nella muratura, tracce di condensa, muffa ed esfoliazione della pittura.		
Descrizione:	<p>Il bene in esecuzione è un locale di circa 130 metri quadri, identificato come magazzino sia agli atti del Catasto che negli elaborati progettuali del Comune di Nulvi, è in realtà, allo stato attuale, utilizzato come abitazione. È ubicato in Nulvi, un piccolo Comune nel Nord Sardegna, posto nella regione storico-geografica dell'Anglona, a circa 25 chilometri dal centro urbano di Sassari e a circa 100 chilometri da quello di Olbia. Il bene è inserito all'interno di un fabbricato residenziale, edificato nella seconda metà degli anni 2000 (cfr. Concessioni Edilizie n. 34/2005 e n. 09/2006), disposto su quattro livelli: due fuori terra (piani terra e primo) destinati alle abitazioni e due seminterrati destinati alle cantine e ai locali deposito, come appunto riportato nella documentazione comunale. Il fabbricato è stato edificato su un lotto (particella 906) dalla forma irregolare in forte pendenza, tra le vie XXV Aprile e Calighe Fedu, non direttamente collegate fra loro. Tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato hanno accessi indipendenti, dislocati sui tre lati liberi dello stesso fabbricato: gli accessi per le abitazioni sono dislocati sulla via principale (via XXV Aprile), quelli dei depositi/cantine posti al secondo seminterrato sono dislocati sulla via Calighe Fedu, opposta (e parallela) alla precedente ma posta ad una quota nettamente inferiore per la presenza di un forte dislivello legato alla particolare topografia del terreno; l'accesso alla sola unità posta al primo seminterrato (unità in esecuzione) è dislocato al termine della via XXV Aprile (a detta dell'esecutato, l'accesso è posto al civico 46 della via XXV Aprile ma, allo stato attuale, non risulta presente alcun numero civico). L'accesso è antistante un'area scoperta in pendenza facente parte integrante del lotto edificatorio (particella 906) sul quale insiste il fabbricato, utilizzata al momento del sopralluogo per il ricovero delle auto. Il bene in esecuzione è l'ultima unità immobiliare posta sul lato sinistro della via pubblica per chi la percorre dal centro del paese. Il bene, identificato come magazzino sia agli atti del Catasto che negli elaborati progettuali del Comune di Nulvi, al momento del sopralluogo era utilizzato come abitazione ed era composto come segue: ampio vano (mq 49,80), destinato a soggiorno con angolo cottura, un bagno (mq 7,30); una breve rampa con cinque gradini consente di giungere ad una porzione sopraelevata rispetto alla precedente composta da disimpegno (mq 4,80), ripostiglio (mq 7,30), doppio servizio (mq 4,60) e due camere da letto (mq 18,60 e mq 8,70). La superficie lorda è di circa mq 129,00; l'altezza utile variabile: metri 2,77 nella prima porzione (soggiorno-angolo cottura e bagno) e metri 3 nella seconda porzione rialzata; solo il vano utilizzato come camera da letto padronale presenta il solaio in parte piano (come la parte restante dell'unità) ed in parte inclinato per la presenza di una falda. In corrispondenza di tale falda l'altezza utile minima rilevata è di metri 2,39. A detta dell'esecutato, il bene viene attualmente utilizzato quale residenza per se stesso e per la sua famiglia. Nella zona in cui insiste il bene sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Solo nell'ultimo tratto della via pubblica non sono presenti i marciapiedi. A poche centinaia di metri sono dislocate le scuole primarie, la banca, l'ufficio postale, la farmacia, il ristorante, il supermercato e gli edifici religiosi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il debitore risiede presso l'unità in esecuzione con l'intera sua famiglia, composta dal coniuge e dalla figlia minorenni.		



TRIBUNALE DI SASSARI



Perizia integrativa

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solinas Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



Nell'udienza del 04/11/2025 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 65/2024, Dott.ssa Claudia Manconi relativamente alla Procedura Esecutiva citata invitava il CTU a depositare una relazione integrativa, tenendo conto di quanto riportato nello stesso verbale di udienza:

"... Preso atto, rilevato che dalla perizia depositata in data 2.11.2025 è emersa la necessità di procedere alla regolarizzazione di plurime difformità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, ma non è chiaro se si possa procedere alla realtiva sanatoria e i conseguenti costi da sostenere per la predetta regolarizzazione, invita il CTU a chiarire tale aspetto quantificando la spesa necessaria e se il prezzo di stima individuato tenga conto di tali costi o se gli stessi debbano essere detratti da tale valore. ..."

Pertanto, la scrivente CTU procede nel dare risposta al punto così come richiesto dal Giudice, Dott.ssa C. Manconi.

1. Ad ogni buon conto, si premette che nella CTU già agli atti, alla pagina 12 si riportava quanto segue in merito alle difformità riscontrate:

"... In merito alla regolarità urbanistica del bene esecutato, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Nulvi e di raffronto con lo stato reale, si significa che sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto agli elaborati progettuali:

- *modifica della distribuzione interna;*
- *modifica della destinazione d'uso;*
- *modifica dei prospetti;*
- *modifica delle altezze e dei volumi.*

Difatti:

- *le altezze rilevate sono state pari a m 2,77, m 3,00 e m 2,39 e non a m 2,40;*
- *non era presente alcun controsoffitto in alcun vano, come invece rappresentato nella pratica n. 03/2006 (cfr. Tav. n. 7);*
- *il bene è utilizzato come "abitazione" e non come "cantina-deposito" (modifica della destinazione d'uso);*
- *la distribuzione interna del bene includeva vani non rappresentati negli elaborati grafici di progetto;*
- *la rampa di scale di collegamento tra le due porzioni sfalsate del bene presenta sagoma differente;*
- *non è presente l'apertura finestrata orientata a nord-ovest sulla via Calighe Fedu;*
- *non è presente la rampa di scale che dalla via XXV Aprile, come rappresentato negli elaborati grafici autorizzati, avrebbe condotto all'ingresso del bene posto ad una quota inferiore rispetto al livello stradale. ..."*

2. Si premette altresì che nella CTU già agli atti, alla pagina 12 si riportava quanto segue in merito alla possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate:

"... La scrivente C.T.U. ha consultato i tecnici dell'ufficio di edilizia privata del Comune di Nulvi in merito alla possibilità di regolarizzazione delle difformità qui sopra elencate.

Nello specifico si è giunti alla conclusione che occorrerà fare riferimento al comma a) dell'art. 128, comma 1, lettera (a) della Legge Regionale n. 9 del 23 ottobre 2023 che riporta quanto segue:

"negli edifici o nelle unità immobiliari privi di titolo abilitativo, ove prescritto; qualora le unità immobiliari siano difformi da quanto assentito con regolare titolo abilitativo, la richiesta per gli interventi di cui ai presenti articoli è ammissibile a condizione che per le difformità siano conclusi positivamente i procedimenti di [condono o] accertamento di conformità, anche a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica, ove previsto. ...".

3. Elementi integrativi

In relazione alle difformità riscontrate non è purtroppo certo se si possa procedere o meno alla sanatoria, in particolare per quanto concerne alle altezze utili del bene, ovvero non è inequivocabilmente certo se si possa applicare o meno la *Legge Regionale 23 ottobre 2023, n. 9*.

Conseguentemente non è possibile calcolare i costi per la regolarizzazione.

Pertanto, nella CTU già agli atti, non potendo calcolare i costi per la regolarizzazione, non se ne è potuto tenere conto nel valore di stima, che quindi risulta al lordo di tali costi.

Infatti, al fine di avere la certezza di poter regolarizzare le difformità riscontrate occorrerebbe analizzare gli elaborati progettuali, lo stato reale del fabbricato e i relativi parametri urbanistici previsti dal PUC.

È altamente probabile che questi parametri siano già stati soddisfatti e che pertanto alcuni degli abusi elencati nella CTU siano insanabili.

Ciò significa che occorrerà procedere con la messa in pristino delle parti non sanabili.

In ogni caso, la scrivente C.TU. stima che nel caso si potesse applicare la L.R. n. 9/2023 i costi da sostenere per la regolarizzazione sarebbero verosimilmente compresi nell'intervallo 15.000,00/20.000,00 Euro.

Viceversa, in caso di non applicabilità si dovrebbe necessariamente procedere al ripristino. In tal caso si stima che i costi da sostenere sarebbero verosimilmente circa 20.000,00 Euro.

Pertanto, sulla base di quanto precedentemente attestato (CTU depositata) e qui sopra descritto

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Nulvi (SS) - Via XXV Aprile n. 46, piano S1	129,00 mq	350,00 €/mq	€ 45.150,00	100,00%	€ 45.150,00
				Valore di stima:	€ 45.150,00

Valore di stima: € 45.150,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Varie	20000	€
Arrotondamento	150	€



Valore finale di stima: € 25.000,00



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, li 30/12/2025



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

