

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Donara Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2022 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.227,53	14

All'udienza del 29/05/2023, il sottoscritto Geom. Donara Giovanni, con studio in Via Sassalu, 71 - 07033 - Osilo (SS), email g.donara@tiscali.it, PEC giovanni.donara@geopec.it, Tel. 079 45 229, Fax 079 2 078 405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Cavour,144

DESCRIZIONE

Fabbricato civile su due piani, terra e 1°, collegati da scala interna, contigua a altre abitazione realizzate in aderenza. L'intero corpo di fabbrica è con cortile interno di 132 mq. ed intestato ad un'unica proprietà. Ha accesso diretto dalla via pubblica. La viabilità è a senso unico con scarsa presenza di parcheggi. I Servizi commerciali e burocratici sono dislocati a breve distanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/09/2023.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

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 Ittiri (SS) - Via Cavour,144

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Prospetto principale (N-E): via Camillo Benso Conte di Cavour (viabilità pubblica).

Lato S-E: F° 73 particella 37.

Lato S-O (fine cortile): F° 73 particelle 2571-121, per porzione ciascuna.

Lato N-O: F° particella 2436.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	80,03 mq	93,33 mq	1	93,33 mq	3,05 m	Terra
Cantina	10,35 mq	12,18 mq	0,20	2,44 mq	2,20 m	S1
Cortile	132,11 mq	132,11 mq	0,18	23,78 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	51,23 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,70 m	1°
Lastrico solare su cucina e bagno	19,20 mq	19,20 mq	0,20	3,84 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				186,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 187

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,32 Piano T-1°
Dal 30/01/2003 al 12/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 187 Categoria A4 Cl.2 Rendita € 302,13 Piano Terra-1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	187			A4	2	6	148 mq	402,84 €	Terra-1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria presente in atti è antecedente alla modifica per ampliamento e ristrutturazione come da Concessione edilizia n. 62 rilasciata agli esecutati in data 28/01/2004;

Le variazioni consistono in modifiche interne al piano terra e sopraelevazione nella parte retrostante l'edificio, al piano 1°.

Per l'emissione del decreto di trasferimento è necessaria una variazione catastale con procedura DOCFA con l'introduzione delle modifiche apportate.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare

PATTI

Nessun patto da rilevare

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato presenta uno stato conservativo scadente. Sono presenti sia al piano terra che al piano 1° consistenti tracce di umidità dovute a infiltrazioni di acqua piovana a causa di una non perfetta tenuta della guaina di impermeabilizzazione all'intradosso del solaio di copertura e non risolvibili se non con un rifacimento completo delle coperture.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni trattandosi di edificio appartenente ad un'unica proprietà;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione:

Lo stato generale di manutenzione è scadente, dovuto ad una mancata manutenzione straordinaria.

Fondazioni:

Si ipotizza che i muri portanti poggino direttamente su banchi solidi di roccia senza cordoli di fondazione essendo il primo impianto censito catastalmente nel 1939. Il Vespaio è probabilmente in pietrame e non si rilevano presenze di umidità per ascendenza;

Esposizione:

I vani sulla via Cavour sono orientati praticamente a Nord; quelli con affaccio sul cortile interno sono orientati a Sud.

Lateralmente il fabbricato è adiacente ai fabbricati confinanti.

Altezza interna utile: mt. 3,15 al piano terra e (2,70-2,85) al piano 1°

Strutture verticali: La parte originaria, considerando lo spessore superiore a cm. 50 è costituita da muratura in blocchi di pietrame

La parte posteriore ampliata al piano terra è costituita da blocchi in cls, mentre la parte in elevazione da pilastri in C.A tamponati da blocchi in laterizio;

Solai: in latero-cemento (prevalenti); alcuni tratti in travi d'acciaio tipo IPE e voltine in laterizio.

Copertura e Manto di copertura: solai in laterizio in parte coperti da tegole e in parte da lastre ondulate con sottostante guaina di impermeabilizzazione.

Pareti esterne ed interne:

intonaci interni ed esterni "al civile".

Pavimentazione interna:

Bagni e cucina in gres; vani e corridoi in mattonelle di gres, scala di accesso al piano superiore in lastre di marmo;

Infissi esterni ed interni:

Portoncino di ingresso sulla via Cavour in legno con sopra luce in ferro ornamentale a vetro;

Finestre sulla Via Cavour - sia al piano terra che al piano 1°, in legno e monovetro con scurini dalla parte interna e persiane dall'esterno;

Miste alcune in legno e alcune in metallo nella parte prospiciente il cortile;

Porte interne, tamburate;

Scale: Scala interna a volte in cantoni di tufo con gradini in marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

impianto elettrico sottotraccia a 220 V;

l'impianto idrico è costituito da tubazioni in rame rivestito che si dirama ai servizi da centralina realizzata su muratura prospiciente il cortile.

Sia l'Impianto idrico che fognario fognario sono allacciati ai servizi cittadini;

Non si rileva la presenza di corpi scaldanti ma è presente all'esterno, una caldaia a gas alimentata da aria propanata in bombola, oramai in disuso;

Terreno esclusivo: cortile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'abitazione risulta disabitata da tempo. E' stato infatti possibile accedervi solo in data 20/09/2023, in modo forzoso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/2002	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità di Scanu Antonia Luigia deceduta il 03/10/2002			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Faedda	17/03/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	12/03/2004	4089	2738
		Registrazione			
Dal 12/03/2004	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Laura Faedda	12/03/2004	5311	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari		4092	2741
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Sassari il 17/03/2004
 Reg. gen. 4093 - Reg. part. 652
 Quota: 1/1
 Importo: € 103.360,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 51.600,00
 Data: 12/03/2004
- Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo
 Iscritto a Sassari il 16/11/2010
 Reg. gen. 19667 - Reg. part. 5592
 Quota: 1/2
 Importo: € 20.559,32
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 10.279,66

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Sassari il 09/12/2011
 Reg. gen. 17830 - Reg. part. 12416
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Sassari il 04/05/2022

Reg. gen. 6812 - Reg. part. 5058

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile ricade interamente nella zona B1: Zone di completamento residenziale, disciplinate dagli artt. 20, 21, 22 e 23 delle N.T.A.

-- Vincoli PPR --

Ricade parzialmente nella zona Centro Matrice: Perimetrazione del centro di antica e prima formazione (art. 8,47, 51,52, 53 del P.P.R.)

-- PAI Hg --

Ricade interamente nella zona Hg0: Area di pericolosità bassa da frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

-- PAI Rg --

Ricade interamente nella zona Rg0: Area di pericolosità idraulica bassa, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

A seguito di richiesta di accesso formale a documenti amministrativi, prot.n. 9859 del 17/07/2023, risulta rilasciato il seguente provvedimento:

1- CONCESSIONE EDILIZIA N.62 del 2/07/2004, rilasciata a #Pisanu Sebastiano, relativa a: AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO

L'attestato di prestazione energetica dell'Immobile è rilasciato dal sottoscritto CTU contestualmente alla presentazione dell'elaborato peritale.

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 ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO CONCESSIONATO PER LE SEGUENTI DIFFORMITÀ RAPPRESENTATE PLANIMETRICAMENTE NELL'ALLEGATO N.4;

Piano Terra- Mancata realizzazione dell'antibagno, con accesso diretto dalla cucina;
Piano 1°- Diversa distribuzione degli ambienti e chiusura di terrazzo prospiciente su cortile con conseguente aumento volumetrico di circa mc. 6,60;
-Mancato completamento del terrazzo con accesso dalla camera da Letto al Piano primo con vista sul cortile, rendendolo di fatto inaccessibile con realizzazione di finestra anzichè di porta come in progetto;

Per sanare le difformità sono necessari i seguenti provvedimenti:

Richiesta di accertamento di conformità di opere eseguite senza autorizzazione nel caso in cui questa poteva essere rilasciata ai sensi dell'art.16 della L.r 23/85 integrata dall'art. 20 delle l.r 1/2019 che cita: Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.(inserito dall'art. 20 della L.R. 1/2019).

Onorario professionale pratica urbanistica (inclusa IVA e Cassa di previdenza) € 2 500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Cavour,144-
Fabbricato civile su due piani, terra e 1°, collegati da scala interna, contigua a altre abitazione realizzate in aderenza. L'intero corpo di fabbrica è con cortile interno di 132 mq. ed intestato ad un'unica proprietà. Ha accesso diretto dalla via pubblica. La viabilità è a senso unico con scarsa presenza di parcheggi. I Servizi commerciali e burocratici sono dislocati a breve distanza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 187, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 98.227,53

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto utilizzando il "metodo per comparazione diretta".

Per avere dati certi, rapportati all'effettivo parametro superficie ci si è avvalsi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Sassari, comparato con le quotazioni del Borsino Immobiliare per il comune di Ittiri:

Sulla base del risultato sono state valutate le opportune detrazioni sulla base dello stato effettivo dell'immobile

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ITTIRI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore minimo € 550,00/mq.

Valore max € 700,00/mq.

Valore medio € $(550,00+700,00)/2 = € 625,00$

Fonte:

BORSINO IMMOBILIARE

Abitazioni stabiliti in 2° fascia

Fascia media Valore € 615,00/mq.

Analizzando i valori, il prezzo medio di riferimento tra le due banche dati è:

$[(€/\text{mq } 625 - \text{OMI}) + (615,00 - (\text{B.I}))]: 2 = €/\text{mq } 620,00$

Il valore è riferito allo stato conservativo normale. Considerando la necessaria manutenzione straordinaria già documentata nella sezione "STATO CONSERVATIVO", si ritiene congruo un deprezzamento del 15% pari € 93,00 quindi: $€.(620,00-93,00) = € 527,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ittiri (SS) - Via Cavour,144	186,39 mq	527,00 €/mq	€ 98.227,53	100,00%	€ 98.227,53
Valore di stima:					€ 98.227,53

Valore di stima: € 98.227,53

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	500,00	€
Oneri Tecnici	2500,00	€

Valore finale di stima: € 95.227,53

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Osilo, li 27/12/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Stato originario (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Stato modificato (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Modifiche da progetto approvato (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 7 Google maps - Foto Satellitare (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Scheda Catastale (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 06/12/2023)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Cavour,144

Fabbricato civile su due piani, terra e 1°, collegati da scala interna, contigua a altre abitazione realizzate in aderenza. L'intero corpo di fabbrica è con cortile interno di 132 mq. ed intestato ad un'unica proprietà. Ha accesso diretto dalla via pubblica. La viabilità è a senso unico con scarsa presenza di parcheggi. I Servizi commerciali e burocratici sono dislocati a breve distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 187, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobile ricade interamente nella zona B1: Zone di completamente residenziale, disciplinate dagli artt. 20, 21, 22 e 23 delle N.T.A. -- Vincoli PPR -- Ricade parzialmente nella zona Centro Matrice: Perimetrazione del centro di antica e prima formazione (art. 8,47, 51,52, 53 del P.P.R.) -- PAI Hg -- Ricade interamente nella zona Hg0: Area di pericolosità bassa da frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. -- PAI Rg -- Ricade interamente nella zona Rg0: Area di pericolosità idraulica bassa, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 95.227,53

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.227,53**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ittiri (SS) - Via Cavour,144		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 187, Categoria A4	Superficie	186,39 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato presenta uno stato conservativo scadente. Sono presenti sia al piano terra che al piano 1° consistenti tracce di umidità dovute a infiltrazioni di acqua piovana a causa di una non perfetta tenuta della guaina di impermeabilizzazione all'intradosso del solaio di copertura e non risolvibili se non con un rifacimento completo delle coperture.		
Descrizione:	Fabbricato civile su due piani, terra e 1°, collegati da scala interna, contigua a altre abitazione realizzate in aderenza. L'intero corpo di fabbrica è con cortile interno di 132 mq. ed intestato ad un'unica proprietà. Ha accesso diretto dalla via pubblica. La viabilità è a senso unico con scarsa presenza di parcheggi. I Servizi commerciali e burocratici sono dislocati a breve distanza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		