

TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocco Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *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
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2019 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.426,80	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 04/03/2021, il sottoscritto Arch. Cocco Paola, con studio in Viale Europa, 55 - 07041 - Alghero (SS), email paolacoccoarchitetto@gmail.com, PEC paola.cocco@archiworldpec.it, Tel. 392 4191272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sassari (SS) - s.v. Monti di Jesgia 44N

DESCRIZIONE

Villetta unifamiliare distribuita su tre livelli, di cui il piano terra/seminterrato ha un'altezza di 2,50 m ed è costituito da un unico ambiente destinato a soggiorno e cucina, da cui si ha accesso al bagno e ad un locale tecnico adibito a lavanderia; il piano terra/primo è composto da 2 camere da letto e da 1 bagno; da questo livello si accede alla mansarda mediante scala a chiocciola interna dove è stata allestita una camera da letto; l'altezza alla gronda è pari a 75 cm mentre al colmo è 215 cm circa.

E' presente un vano scale esterno che funge da collegamento interno tra piano seminterrato e piano terra

Completa la proprietà un cavedio adiacente alla porzione abitata e un giardino privato di circa 3200 mq, nel quale è presente una porzione di un grezzo di nuova costruzione.

E' presente una caldaia non funzionante, una pompa di calore aria-aria e un camino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sassari (SS) - s.v. Monti di Jesgia 44N

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.



CONFINI

Il terreno confina su un lato con il terreno censito al C.T. al F131 M39 di proprietà di **** Omissis **** e sull'altro lato con il terreno censito al C.T. al F131 M38 di proprietà di **** Omissis ****. Confina inoltre con la strada vicinale Monti di Jesgia e sul retro con i terreni censiti al C.T. al F131 M87 di proprietà di **** Omissis **** e F131 M13 censita come "Area di enti urbani e promiscui".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	50,00 mq	62,00 mq	0,20	12,40 mq	2,50 m	S-1
Abitazione	50,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,70 m	T
Sottotetto (autonomo)	45,00 mq	62,00 mq	0,20	12,40 mq	1,50 m	1
Giardino	3428,00 mq	3428,00 mq	0,03	103,28 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				190,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,08 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 07/06/2007 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 131, Part. 192 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) are 34 ca 28 Reddito dominicale € 4,43 Reddito agrario € 2,66
Dal 12/06/2007 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 193 Categoria F3
Dal 19/07/2007 al 17/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 193 Categoria F3
Dal 19/07/2007 al 17/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 131, Part. 192 Qualità Oliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) are 34 ca 28 Reddito dominicale € 4,43 Reddito agrario € 2,66
Dal 17/10/2008 al 17/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 193, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 232,41 Piano T-S1
Dal 17/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 193, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 232,41 Piano T-S1

I titolari reali corrispondono a quelli catastali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	131	193		2	A3	2	3 vani	62 mq	232,41 €	T-S1	

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

131	192				Oliveto	5	are 34 ca 28 mq	4,43 €	2,66 €	
-----	-----	--	--	--	---------	---	--------------------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi nè con l'ultimo titolo abilitativo C.E. C/06/106. In particolare abbiamo che nel piano 1S non è rappresentato il volume del bagno e il cavedio; al piano primo non è presente il terrazzino che nel retro si collega direttamente con il giardino; non è rappresentata la mansarda.

Prima di procedere ad un'eventuale accatastamento per regolarizzare la pratica, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria, che non è detto venga approvata



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo per le parti finite. Mancano alcune finiture ed in particolare la chiusura e finitura del vano scale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Da relazione tecnica depositata nella pratica edilizia
- struttura portante in blocchi di cls da cm 25 al piano seminterrato
 - blocchi di gasbeton da cm 20 al piano primo e mansarda
 - fondazione continua in cls armato
 - solai latero-cemento 16+4 collegati alla muratura con cordoli in cls armato
 - tramezzi in mattoni forati dello spessore di 8 cm
 - pavimentazione in monocottura su massetto
 - copertura tetto a due falde e manto in tegole di laterizio
 - sistema di scarico di reflui (allegato presente in c.e.)
 - approvvigionamento idrico mediante pozzo



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e **** Omissis **** insieme con i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** e viene usato come abitazione principale.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 11/06/1976 al 19/07/2007	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		CHIALDI GIOVANNI	11/06/1976	105296		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Sassari	07/10/2019	14165	10776	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Sassari	28/06/1976	3043				
Dal 19/07/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		FAEDDA MARIO	19/07/2007	75389	28753	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Sassari	25/07/2007	13506	8570	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Sassari	24/07/2007	6942				

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 18/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto tra vivi - compravendita
 Iscritto a Sassari il 25/07/2007
 Reg. gen. 13507 - Reg. part. 2587
 Quota: 1/1
 Importo: € 165.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 110.000,00
 Percentuale interessi: 6,00 %
 Rogante: FAEDDA MARIO
 Data: 19/07/2007
 N° repertorio: 75390
 N° raccolta: 28754



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Sassari il 06/11/2018
 Reg. gen. 14508 - Reg. part. 10674
 Quota: 1/2
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare**
 Trascritto a Sassari il 20/05/2019
 Reg. gen. 7822 - Reg. part. 5800
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

La villetta oggetto di pignoramento è ubicata in agro del Comune di Sassari e più precisamente nella sottozona E3.a, ovvero:

E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).

Destinazioni ammesse:

d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1a Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, d10.1, d11.

Per la destinazione d0 è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.



Modalità di attuazione:

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi: I1, I2, I3, I4, I4bis, I5, I6, I7, I8, I9, I12



Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

Ai sensi dell'art 13 bis dell L.R. 4/2009 l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0) è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dall'accesso agli atti prot. n. 0147168 del 02/08/2021 e dal sopralluogo effettuato in data 28/08/2021 è emerso che l'immobile è stato costruito in virtù della C.E. C/06/106 del 13/01/2006 intestata a **** Omissis **** e voltura a **** Omissis **** in data 16/11/2007.

E' stato inoltre registrato e trascritto il vincolo di superficie:

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1065

Registro particolare n. 757 Presentazione n. 66 del 17/01/2006

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale COMUNE DI SASSARI

Sede SASSARI (SS)

Codice fiscale 00239740905

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis ****

Nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****

Sesso **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE



IL SIGNOR **** Omissis **** HA DICHIARATO DI VINCOLARE ALL'INEDIFICABILITA ED A FAVORE DEL COMUNE DI SASSARI, L'AREA DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI TREMILAQUATTROCENTOQUARANTASEI (MQ. 3.446) CIRCA, DEL MAPPALE, AL NETTO DELLA SUPERFICIE DEI MANUFATTI ESISTENTI O REALIZZANDI, COSI' COME MEGLIO INDICATO CON TRATTEGGIO IN COLORE ROSA NELLA PLANIMETRIA IN SCALA 1:1000 ALLEGATA ALLA PRESENTE SCRITTURA SOTTO LA LETTERA "A".SI OBBLIGA IRREVOCABILMENTE:- AD ALLACCIARE IL FABBRICATO DI CUI IN PREMESSA AI SERVIZI

COMUNALI DI ACQUEDOTTO E DI FOGNATURA OVE E QUANDO GLI STESSI SARANNO REALIZZATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PREVIO PAGAMENTO DEI RELATIVI DIRITTI; - AD ESEGUIRE, NELLE MORE DI ESECUZIONE DA PARTE DEL COMUNE DELLE OPERE DI CUI AL PUNTO 1, LE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: A) L'ACCESSIBILITA VEICOLARE AL FONDO; B) L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO; C) L'ALLACCIO AL MARGINE DEL FONDO DELL'ENERGIA ELETTRICA, OVVERO L'INSTALLAZIONE DI FONTI ALTERNATIVE DI ENERGIA SALVO I PICCOLI DEPOSITI ED I VANI D'APPOGGIO O LOCALI DI SUPPORTO DI ATTIVITA CHE NON COMPORTINO L'USO DELL'ENERGIA ELETTRICA; D) IDONEO IMPIANTO DI DEPURAZIONE E DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLEACQUE BIANCHE E NERE CHE DOVRA AVVENIRE INTERAMENTE ALL'INTERNO DEL FONDO E, NEL CASO DI CONSORZI, ALL'INTERNO DELL'AREA CONSORTILE. SONO ACCETTATE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA GIA ESISTENTI PURCHE DI CARATTERISTICHE E DIMENSIONI ADEGUATE.



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.

Dall'accesso agli atti prot. n. 0147168 del 02/08/2021 e dal sopralluogo effettuato in data 28/08/2021 è emerso che non esiste corrispondenza tra stato assentito e stato dei luoghi in quanto:

- nel cavedio è stato realizzato un vano tecnico e lavanderia
- al piano seminterrato è stato realizzato un bagno e la cucina/soggiorno
- la distribuzione del piano primo non corrisponde a quanto depositato
- la mansarda ha un'altezza maggiore ed è collegata internamente con scala a chiocciola
- nella mansarda è presente una camera da letto
- i prospetti non coincidono agli elaborati grafici
- i volumi non corrispondono al planivolumetrico depositato

Gli interventi realizzati in difformità rispetto alla Concessione Edilizia relativi ad incrementi volumetrici non risultano sanabili in quanto viene superato il volume massimo edificabile pari a:

$3484 \text{ mq} \times 0,03 \text{ mc/mq} = 104,52 \text{ mc}$, ovvero all'incirca 38/40 mq

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** - Villetta ubicata a Sassari (SS) - s.v. Monti di Jesgia 44N

Villetta unifamiliare distribuita su tre livelli, di cui il piano terra/seminterrato ha un'altezza di 2,50 m ed è costituito da un unico ambiente destinato a soggiorno e cucina, da cui si ha accesso al bagno e ad un locale tecnico adibito a lavanderia; il piano terra/primo è composto da 2 camere da letto e da 1 bagno; da questo livello si accede alla mansarda mediante scala a chiocciola interna dove è stata allestita una camera da letto; l'altezza alla gronda è pari a 75 cm mentre al colmo è 215 cm circa. E' presente un vano scale esterno che funge da collegamento interno tra piano seminterrato e piano terra. Completa la proprietà un cavedio adiacente alla porzione abitata e un giardino privato di circa 3200 mq, nel quale è presente una porzione di un grezzo di nuova costruzione. E' presente una caldaia non funzionante, una pompa di calore aria-aria e un camino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 131, Part. 192, Qualità Oliveto al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 193, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 182.476,80

Per arrivare all'importo stabilito di 960,00 €/mq sono stati utilizzati differenti metodologie:

1. Comparazione diretta

La valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse; si è fatta inoltre una ricerca con le agenzie immobiliari per capire quale fosse il prezzo di mercato; è emerso che il valore medio è pari a 1400€/mq.

E' stato poi calcolato il coefficiente di merito che viene individuato in 0,88 viste le caratteristiche qualitative e quantitative.

Si è fatto quindi riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, il quale definisce la formula matematica:

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

$V = 190,08 \text{ mq} * 1.400,00 \text{ €/mq} * 0,88 = 234.178,56 \text{ €}$ valore unitario finale €/mq = $234.178,56 \text{ €} / 190,08 \text{ mq} = 1.232 \text{ €/mq}$

2. Valore OMI

Si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità, in quanto semestralmente monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide

per aree geografiche. L'agenzia delle Entrate propone per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, nel Comune di Sassari, un range di valori che varia in base alla zona OMI.

La zona OMI di riferimento è la R1 (Extraurbana/AGRO DI SASSARI E BORGATE (S. GIOVANNI-OTTAVA-CANIGA-BANCALI) che ha un valore compreso tra 800 €/mq e 1.300 €/mq. Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie e nel caso in oggetto è pari a 0

K2 dipende dal livello di Piano, in questa situazione pari a 0,20

Nel caso in esame si avrà quindi:

$K1=0,00$ $K2=0,20$ $K=0,15$ $C=0,833$

Valore normale unitario OMI = 875,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 0,833

Valor corretto OMI = 728,88 €

Valore OMI = 138.545,51 €

3. Valore medio di mercato

Sempre facendo riferimento ai valori OMI, e prendendo questa volta il valore medio pari a $(800 + 1.300)/2 = 1.050$ €/mq e facendo sempre riferimento alla formula

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

Abbiamo che il valore medio di mercato è pari a

$V = 190,08 \text{ mq} * 1.050,00 \text{ €/mq} * 0,88 = 175.633,92 \text{ €}$

Facendo quindi una media tra i tre valori ottenuti abbiamo che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 182.786,00 € (diconsi euro centottantaduemilasettecentottantasei/00), ovvero 961,63 €/mq, che arrotondiamo a 960 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sassari (SS) - s.v. Monti di Jesgia 44N	190,08 mq	960,00 €/mq	€ 182.476,80	100,00%	€ 182.476,80
				Valore di stima:	€ 182.476,80

Valore di stima: € 182.476,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Costo demolizione per ripristino volume consentito	20000,00	€
Spese tecniche	3000,00	€
Spese catastali	50,00	€

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 159.426,80

Per procedere al ripristino dello stato assentito, è necessario demolire le parti in eccesso e ripristinare le zone regolari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Alghero, li 02/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cocco Paola

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria F131 M193
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa F131 M192
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Pratiche edilizie complete
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di vincolo urbanistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota donazione
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipocatastale (Aggiornamento al 18/10/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sassari (SS) - s.v. Monti di Jesgia 44N
Villetta unifamiliare distribuita su tre livelli, di cui il piano terra/seminterrato ha un'altezza di 2,50 m ed è costituito da un unico ambiente destinato a soggiorno e cucina, da cui si ha accesso al bagno e ad un locale tecnico adibito a lavanderia; il piano terra/primo è composto da 2 camere da letto e da 1 bagno; da questo livello si accede alla mansarda mediante scala a chiocciola interna dove è stata allestita una camera da letto; l'altezza alla gronda è pari a 75 cm mentre al colmo è 215 cm circa. E' presente un vano scale esterno che funge da collegamento interno tra piano seminterrato e piano terra. Completa la proprietà un cavedio adiacente alla porzione abitata e un giardino privato di circa 3200 mq, nel quale è presente una porzione di un grezzo di nuova costruzione. E' presente una caldaia non funzionante, una pompa di calore aria-aria e un camino. Identificato al catasto Terreni - Fg. 131, Part. 192, Qualità Oliveto al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 193, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La villetta oggetto di pignoramento è ubicata in agro del Comune di Sassari e più precisamente nella sottozona E3.a, ovvero: E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time). Destinazioni ammesse: d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1a Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, d10.1, d11. Per la destinazione d0 è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo. Modalità di attuazione: Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale. Categorie di intervento. Sono ammessi i seguenti interventi: I1, I2, I3, I4, I4bis, I5, I6, I7, I8, I9, I12 Parametri urbanistici ed edilizi Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive. Ai sensi dell'art 13 bis dell L.R. 4/2009 l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0) è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Prezzo base d'asta: € 159.426,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.426,80


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sassari (SS) - s.v. Monti di Jesgia 44N		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 131, Part. 192, Qualità Oliveto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 193, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	190,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo per le parti finite. Mancano alcune finiture ed in particolare la chiusura e finitura del vano scale.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare distribuita su tre livelli, di cui il piano terra/seminterrato ha un'altezza di 2,50 m ed è costituito da un unico ambiente destinato a soggiorno e cucina, da cui si ha accesso al bagno e ad un locale tecnico adibito a lavanderia; il piano terra/primo è composto da 2 camere da letto e da 1 bagno; da questo livello si accede alla mansarda mediante scala a chiocciola interna dove è stata allestita una camera da letto; l'altezza alla gronda è pari a 75 cm mentre al colmo è 215 cm circa. E' presente un vano scale esterno che funge da collegamento interno tra piano seminterrato e piano terra. Completa la proprietà un cavedio adiacente alla porzione abitata e un giardino privato di circa 3200 mq, nel quale è presente una porzione di un grezzo di nuova costruzione. E' presente una caldaia non funzionante, una pompa di calore aria-aria e un camino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e **** Omissis **** insieme con i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** e viene usato come abitazione principale.		


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto tra vivi - compravendita
Iscritto a Sassari il 25/07/2007
Reg. gen. 13507 - Reg. part. 2587
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: FAEDDA MARIO
Data: 19/07/2007
N° repertorio: 75390
N° raccolta: 28754

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Sassari il 06/11/2018
Reg. gen. 14508 - Reg. part. 10674
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Sassari il 20/05/2019
Reg. gen. 7822 - Reg. part. 5800
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

