

TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Casu Angelo Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n. 142, piano T-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n.142, piano T	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta.....	18



Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2017 del R.G.E.	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 113.216,40	19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.840,00	19



INCARICO

All'udienza del 28/08/2020, il sottoscritto Ing. Casu Angelo Luigi, con studio in Via Enea Guarnerio, 5 - 07100 - Sassari (SS), email casu.al@tiscali.it;angeloluigicasu@gmail.com, PEC angeloluigi.casu@ingpec.eu, Tel. 334 2115238, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n. 142, piano T-1 (Coord. Geografiche: 40.59634, 8.56867)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n.142, piano T (Coord. Geografiche: 40.59634, 8.56867)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N. 142, PIANO T-1

Appartamento su due piani, terra e 1°, collegati da scala interna, in una palazzina a schiera con due piani fuori terra, unica proprietà, e con cortile interno di circa 154 mq.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.142, PIANO T

Garage con accesso diretto dalla pubblica via e con porta di comunicazione interna con appartamento attiguo e stessa proprietà.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n. 142, piano T-1

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

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

Lato S-E: F° 73 particella 192.

Lato S-O (fine cortile): F° 73 particella 121.

Lato N-O: F° particella 187.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	3,00 m	T
Cortile	138,00 mq	154,00 mq	0,18	27,72 mq	0,00 m	T
Abitazione	83,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				228,72 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	228,72 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2018 al 18/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 37, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 433,82 Piano T-1 Graffato sì

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
	73	37	5		A3	2	6		433,82 €	T-1	Sì

Corrispondenza catastale

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



Lo stato dei luoghi, per quanto riguarda le volumetrie e i confini, corrisponde alla planimetria catastale in atti. Si rilevano modeste variazioni nella destinazione dei vani:

Piano Terra

Ripostiglio trasformato in bagno;

Vano di sgombero utilizzato come parte del soggiorno;



Piano 1°

Vano di sgombero, con finestra sul cortile, utilizzato come camera (L1) e con ingresso da (L2);

Terrazzo coperto, chiuso con infisso in vetro-alluminio, utilizzato come camera (L2);

Camera (L3) con finestra attualmente su L2.

Cortile

Piccola legnaia in muratura ma con altezza di 1.50 m e volumetricamente ininfluente per la rendita catastale;

Barbecue in muratura volumetricamente ininfluente per la rendita catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato presenta uno stato conservativo discreto. Sono presenti nell'infradosso del solaio di copertura, al piano 1°, tracce di umidità dovute a infiltrazioni di acqua piovana a causa di una non perfetta tenuta della guaina di impermeabilizzazione nella copertura.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione:

Lo stato generale di manutenzione è discreto.

Fondazioni:

Si ipotizza che i muri portanti poggino su idonei cordoli di fondazione e che sia presente un vespaio aerato (tradizionalmente in pietrame) in quanto non si rilevano né tracce di umidità né fessurazioni nei muri.

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:

Altezza 3,0 m.

Strutture verticali:

muratura in blocchi di cls.

Solai:

in latero-cemento (prevalenti); alcuni in travi d'acciaio tipo IPE e volterrane in laterizio.

Copertura e Manto di copertura:

solai in parte con travi in acciaio tipo IPE e laterizi e soprastanti 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 graniglia, mattonelle di marmo e gres.

Infissi esterni ed interni:

Portoncino di ingresso sulla via Cavour in legno; serramento in metallo per locale garage;

alcuni infissi esterni in vetro alluminio e/o in pvc; porte interne "all'inglese" e tamburate.

Scale:

Scala interna in latero-cemento con gradini in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

impianto elettrico sottotraccia a 220 V; l'impianto idrico e fognario sono stati rifatti dopo il 2006; mancano i termosifoni.

Terreno esclusivo:
cortile.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia così composta:

Coniuge: **** Omissis ****

Figlia: **** Omissis ****

Figlia: **** Omissis ****

Figlio: **** Omissis ****

Figlia: **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella al foglio 0073 e mappale 00037

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 CentroMatrice: Perimetrazione del centro di antica e prima formazione (art. 8, 47, 51,

52, 53 del P.P.R.) (34%)

-- 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

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 risulta agibile.

Lo scrivente perito, dopo un esame approfondito dei documenti del fascicolo della causa e dopo il sopralluogo effettuato il 23.11.2021, ha chiesto l'accesso con PEC agli atti del Comune di Ittiri per verificare lo stato di progetto. Il Settore Tecnico del Comune ha risposto con PEC "che dalle ricerche effettuate nell'archivio delle pratiche edilizie, archivio di tipo nominativo nel quale non è possibile effettuare ricerche su base catastale o su base toponomastica, dai nominativi da lei indicati risulta agli atti una pratica a nome **** Omissis **** che si allega." La pratica è relativa alla LICENZA DI COSTRUZIONE di fabbricato urbano n.160 del 14.10.1967 e rinnovata con la LICENZA EDILIZIA N.172/67 del 13.06.1973 per la "MODIFICA AL PROSPETTO DELLA CASA URBANA SITA IN VIA CAVOUR, 142". La modifica richiesta è consistita nella trasformazione da semplice portoncino di ingresso, sulla destra, a idoneo ingresso per auto con serranda metallica, corrispondente all'attualità.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Palazzina con proprietà unica.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n.142, piano T

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

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

Lato S-E: F° 73 particella 37 sub 5.

Lato N-O: F° particella 187.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	37	6		C6	2	17 mq	24 mq	70,24 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è da considerarsi discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione:

Lo stato generale di manutenzione è discreto.

Fondazioni:

Si ipotizza che i muri portanti poggino su idonei cordoli di fondazione e che sia presente un vespaio aerato (tradizionalmente in pietrame) in quanto non si rilevano né tracce di umidità né fessurazioni nei muri.

Esposizione:

L'ingresso è sulla via Cavour orientato praticamente a Nord;
Lateralmente il fabbricato è adiacente ai fabbricati confinanti.

Altezza interna utile:

Altezza 3,0 m.

Strutture verticali:

muratura in blocchi di cls.

Solai:

in travi d'acciaio tipo IPE e volterrane in laterizio.

Pareti esterne ed interne:

intonaci interni ed esterni "al civile".

Pavimentazione interna:

mattonelle di graniglia.

Infissi esterni ed interni:

Sulla via Cavour serramento in metallo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

impianto elettrico sottotraccia a 220 V.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia così composta:

Coniuge: **** Omissis ****

Figlia: **** Omissis ****

Figlia: **** Omissis ****

Figlio: **** Omissis ****

Figlia: **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella al foglio 0073 e mappale 00037

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 CentroMatrice: Perimetrazione del centro di antica e prima formazione (art. 8, 47, 51,

52, 53 del P.P.R.) (34%)

-- 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

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 risulta agibile.

Lo scrivente perito, dopo un esame approfondito dei documenti del fascicolo della causa e dopo il sopralluogo effettuato il 23.11.2021, ha chiesto l'accesso con PEC agli atti del Comune di Ittiri per verificare lo stato di progetto. Il Settore Tecnico del Comune ha risposto con PEC "che dalle ricerche effettuate nell'archivio delle pratiche edilizie, archivio di tipo nominativo nel quale non è possibile effettuare ricerche su base catastale o su base toponomastica, dai nominativi da lei indicati risulta agli atti una pratica a nome **** Omissis **** che si allega." La pratica è relativa alla LICENZA DI COSTRUZIONE di fabbricato urbano n.160 del 14.10.1967 e



rinnovata con la LICENZA EDILIZIA N.172/67 del 13.06.1973 per la "MODIFICA AL PROSPETTO DELLA CASA URBANA SITA IN VIA CAVOUR, 142". La modifica richiesta è consistita nella trasformazione da semplice portoncino di ingresso, sulla destra, a idoneo ingresso per auto con serranda metallica, corrispondente all'attualità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



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.

Il motivo della formazione dei due lotti, uno per l'appartamento individuato con il sub. 5 della particella 37, e il secondo, il garage, individuato dal sub. 6 della stessa particella 37, entrambi del foglio 73, è il non inserimento nell'atto di pignoramento del garage (sub. 6). Si è considerato pertanto di procedere ad una stima separata anche del sub.6 in modo da poterlo escludere dal procedimento.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n. 142, piano T-1
Appartamento su due piani, terra e 1°, collegati da scala interna, in una palazzina a schiera con due piani fuori terra, unica proprietà, e con cortile interno di circa 154 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 37, Sub. 5, Categoria A3, Graffato Sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 125.796,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n. 142, piano T-1	228,72 mq	550,00 €/mq	€ 125.796,00	100,00%	€ 125.796,00
Valore di stima:					€ 125.796,00

Valore di stima: € 125.796,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 113.216,40

Per tutte le operazioni di indagine catastale, ipotecaria e urbanistica il sottoscritto si è avvalso della collaborazione dell'Ing. **** Omissis ****, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di **** Omissis ****. 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.

Oltre al valore fiscale determinato tramite la rendita catastale, in genere però inferiore al valore di mercato, si preferisce fare riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ottenendo:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - 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 Valore Mercato (€/mq)

Tipologia Min Max
Abitazioni Normale 700 1050
civili

Abitazioni di Normale 550 700
tipo
economico

In base alla propria esperienza e all'attuale mercato locale, avendo tenuto presente altre unità abitative, simili a quella oggetto della stima, il sottoscritto considera congrue le indicazioni recenti dell'OMI da cui si assume come valore unitario di mercato per abitazioni di tipo economico e in condizioni normali quello di 550 €/mq e applicando un deprezzamento del 5% per la negativa dinamica del mercato immobiliare e un ulteriore deprezzamento del 5% per i vani non sufficientemente illuminati.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n.142, piano T
Garage con accesso diretto dalla pubblica via e con porta di comunicazione interna con appartamento attiguo e stessa proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 37, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n.142, piano T	24,00 mq	300,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
				Valore di stima:	€ 7.200,00

Valore di stima: € 7.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 6.840,00

Per tutte le operazioni di indagine catastale, ipotecaria e urbanistica il sottoscritto si è avvalso della collaborazione dell'Ing. **** Omissis ****, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di **** Omissis ****. 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.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si ottiene:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - 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		Valore Mercato (€/mq)	
Tipologia		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	700	1050

Abitazioni di tipo economico	Normale	550	700
------------------------------	---------	-----	-----

Box	Normale	300	350
-----	---------	-----	-----

In base alla propria esperienza e all'attuale mercato locale, avendo tenuto presente altre unità, simili a quella oggetto della stima, il sottoscritto considera congrue le indicazioni recenti dell'OMI da cui si assume come valore unitario di mercato per Box in condizioni normali quello di 300 €/mq e applica, infine, un deprezzamento del 5% per la negativa dinamica del mercato immobiliare

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 19/02/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Casu Angelo Luigi

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica (Aggiornamento al 23/11/2021)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 18/02/2022)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Accesso atti Comune (Aggiornamento al 07/02/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Predisposizione APE (Aggiornamento al 01/02/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n. 142, piano T-1
Appartamento su due piani, terra e 1°, collegati da scala interna, in una palazzina a schiera con due piani fuori terra, unica proprietà, e con cortile interno di circa 154 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 37, Sub. 5, Categoria A3, Graffato Sì L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella al foglio 0073 e mappale 00037 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 CentroMatrice: Perimetrazione del centro di antica e prima formazione (art. 8, 47, 51, 52, 53 del P.P.R.) (34%) -- 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: € 113.216,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n.142, piano T
Garage con accesso diretto dalla pubblica via e con porta di comunicazione interna con appartamento attiguo e stessa proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 37, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella al foglio 0073 e mappale 00037 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 CentroMatrice: Perimetrazione del centro di antica e prima formazione (art. 8, 47, 51, 52, 53 del P.P.R.) (34%) -- 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: € 6.840,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.216,40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n. 142, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 37, Sub. 5, Categoria A3, Graffato Sì	Superficie	228,72 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato presenta uno stato conservativo discreto. Sono presenti nell'infradosso del solaio di copertura, al piano 1°, tracce di umidità dovute a infiltrazioni di acqua piovana a causa di una non perfetta tenuta della guaina di impermeabilizzazione nella copertura.		
Descrizione:	Appartamento su due piani, terra e 1°, collegati da scala interna, in una palazzina a schiera con due piani fuori terra, unica proprietà, e con cortile interno di circa 154 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	Sì		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia così composta: Coniuge: **** Omissis **** Figlia: **** Omissis **** Figlia: **** Omissis **** Figlio: **** Omissis **** Figlia: **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.840,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ittiri (SS) - via Camillo Benso Conte di Cavour n.142, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 37, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è da considerarsi discreto.		
Descrizione:	Garage con accesso diretto dalla pubblica via e con porta di comunicazione interna con appartamento attiguo e stessa proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	Sì		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia così composta: Coniuge: **** Omissis **** Figlia: **** Omissis **** Figlia: **** Omissis **** Figlio: **** Omissis **** Figlia: **** Omissis ****		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

