

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Curatore del Fallimento Dott.ssa Elena Sacchetti,
il sottoscritto Renzo Gatti, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° 789,
e all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Sassari, in riferimento al
Fallimento “ ” e dei soci
illimitatamente responsabili e n. 29/2016”

espone quanto segue:

Premessa

In data 13 gennaio 2020 il sottoscritto veniva incaricato dalla S.V. della Consulenza
Tecnica d'Ufficio nel suddetto procedimento.

Dopo aver declinato le proprie generalità ed aver prestato giuramento, il Curatore
disponeva che il Perito, verificato preliminarmente sulla base della documentazione consegnata
l'eventuale esistenza di ulteriori beni immobili acquisibili alla procedura che, per qualunque
motivo, non fossero stati individuati dal curatore in sede di prima verifica, dovesse svolgere e
relazionare sulle seguenti attività:

VERIFICARE LA DOCUMENTAZIONE DEI BENI ACQUISITI DAL FALLIMENTO

1. Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.
(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni) segnalando
immediatamente al Giudice ed al curatore quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla
base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
2. Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la
corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui
all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato
rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della
relativa richiesta;

DESCRIVERE I BENI ACQUISITI DAL FALLIMENTO

3. Descrivere, previo necessario accesso, i beni oggetto di valutazione, indicando
dettagliatamente almeno i seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala,
piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini

e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e delle principali vie di comunicazione verso l'esterno nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

4. Eseguire, ove necessario, previa segnalazione ed autorizzazione da parte degli organi della procedura fallimentare, le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. Indicare l'utilizzazione e/o la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46 5° comma del DPR 6/6/2001 n. 380 e 40 6° comma della L. 28/02/1985 n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173 bis 1° comma n. 7 disp. att. c.p.c.;
7. Verificare l'esistenza delle certificazioni energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE;

VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, PROPRIETÀ COMUNI:

8. Indicare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento; acquisire copia dei contratti di locazione;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 c.c.;

9. Indicare l'esistenza sul bene di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; accertare l'esistenza di vincoli, oneri o gravami, anche di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173 bis comma primo nn. 8 e 9 disp. att. c.p.c.;

STIMARE IL VALORE DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI/ACQUISITI DAL FALLIMENTO

10. Fornire una descrizione degli impianti strutturali del bene (condutture, condizionamento, telefonico, elettrico, ascensore, riscaldamento, depurazione, sollevamento, antincendio, meccanici, ecc.) accertandone la relativa proprietà ovvero la sussistenza di vincoli di usi/parti comuni; indicare lo stato di funzionamento e lo stato d'uso; indicare se sia possibile vendere i beni in questione in lotti separati e distinti ovvero in lotto/i unico/i con il bene immobile; determinare il valore degli impianti con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di d'uso e di funzionamento;

11. Determinare il valore dei beni immobili pignorati/acquisiti dal fallimento, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione, d'uso e di funzionamento; tenendo conto, in ogni caso, di quanto disposto dall'art. 568 2° comma c.p.c.;

12. Indicare se è possibile vendere i beni in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo in riferimento alla parte immobiliare inoltre, previa autorizzazione del Giudice e del Curatore, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando all'uopo alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**RIEPILOGARE E PREDISPORRE UNA DESCRIZIONE SINTETICA FINALE E
ULTERIORI ADEMPIMENTI PERITALI**

13. Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
14. Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
15. Allegare alla relazione la planimetria del bene, le visure catastali storiche, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
16. Redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
17. L'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, dovrà essere trasmesso entro novanta giorni dal conferimento dell'incarico, con allegata una copia emendata ai fini della pubblicazione, al Curatore il quale provvederà al successivo deposito telematico.

Gli immobili da sottoporre a perizia risultavano così identificati:

.....:

Immobili

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 2/18	OSILO	23	70	3	OSILO (SS) LOCALITA' SAN LORENZO, Piano T	zona2 cat. C/6	U	26 mq	Euro:77,88
Proprietà per 2/18	OSILO	23	70	6	OSILO (SS) LOCALITA' SAN LORENZO, Piano 1	zona2 cat. A/6	2	2 vani	Euro:73,34
Proprietà per 2/18	OSILO	23	70	11	OSILO (SS) VIA GRUPPO CHIESA, SNC Piano T	zona2 cat. A/4	U	4,5 vani	Euro:244,03
Proprietà per 2/18	OSILO	23	70	12	OSILO (SS) VIA GRUPPO CHIESA, SNC Piano 1	zona2 cat. A/4	U	4,5 vani	Euro:244,03
Proprietà per 1800/1000 in regime di comunione dei beni	OSISO	55	1267	4	OSISO (SA) VIA PINTORI, 4 Piano 1	zona2 cat. A/6	2	2,5 vani	Euro:486,76

.....:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	SASSARI Sez. A	15	562		ULIVETO	4	2 are 60 ca	Euro: 0,47	Euro: 0,27
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	SASSARI Sez. A	15	614		ULIVETO	4	25 are 6 ca	Euro: 4,53	Euro: 2,50

Terreni

Immobili

I beni mobili registrati da sottoporre a perizia risultavano così identificati:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Nuda proprietà per 54/2562	SASSARI	55	600	3	SASSARI (SS) RG.BADDIMANNA, Piano S1	zona2 cat. A/5	2	3 vani	Euro:113,10
Nuda proprietà per 54/2562	SASSARI	55	600	1	SASSARI (SS) RG.BADDIMANNA, Piano T	zona2 cat. A/5	4	1 vani	Euro:51,65
Nuda proprietà per 54/2562	SASSARI	55	600	2	SASSARI (SS) RG.BADDIMANNA, Piano T - 0001	zona2 cat. A/5	3	1,5 vani	Euro:66,62
Nuda proprietà per 54/2562	SASSARI	55	600	4	SASSARI (SS) CORSO GIOVANNI PASCOLI, 93 Piano T	zona2 cat. A/5	2	3,5 vani	Euro:131,95
Nuda proprietà per 54/2562	SASSARI	55	600	5	SASSARI (SS) CORSO GIOVANNI PASCOLI, 93 Piano T	zona2 cat. A/5	2	3 vani	Euro:113,10
Comproprietario per per 500/1000	SASSARI	15	615		SASSARI (SS) LOCALITA' SEGASIDDA MANNA, Piano T-S1	zona2 cat. C/2	1	30 mq	Euro:122,40

– Opel Combo del 2000 targato di proprietà della

– Opel del 2005 targato di proprietà del Sig. In ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto dava corso alle operazioni peritali, fissandone l'inizio, tramite contatti telefonici con il Sig. e lettera raccomandata al Sig.

In particolare il sottoscritto riusciva a concordare i sopralluoghi con il Sig., ma non aveva modo di rintracciare il Sig.;

Per via delle restrizioni finalizzate alla prevenzione del rischio di contagio da COVID-19, nonché a causa di difficoltà nel concordare una data utile per effettuare i sopralluoghi, il primo accesso agli immobili poteva essere eseguito solo il giorno 10 luglio 2020, alla presenza del Sig., presso l'immobile pignorato di sua proprietà, sito a Sorso in via Pintor, n. 4.

Successivamente il 22 luglio 2020, sempre accompagnato dal Sig., il sottoscritto eseguiva un secondo sopralluogo nel Comune di Osilo, in loc. San Lorenzo; in tale occasione poteva però visionare esclusivamente l'unità immobiliare distinta al F 23, mapp. 70 sub 11, ubicata al piano terra del fabbricato sito nella via principale della frazione, non essendo in quel momento possibile l'accesso agli altri immobili, occupati da terzi.

Considerata l'impossibilità di eseguire l'accesso alle ulteriori unità immobiliari in Loc. San Lorenzo, costituite da un appartamento al primo piano, un box auto ed una soprastante piccola porzione di fabbricato rurale (rispettivamente distinte al Catasto: Comune di Osilo al F 23, mapp. 70 sub 12, 3 e 6), che risultavano occupate da terzi, sarà eseguito un ulteriore tentativo ed ove questo non risultasse fattibile verrà proposto un accesso forzoso.

Il sottoscritto accertava inoltre l'impossibilità di visionare il veicolo Opel Combo targato _____, in quanto questo risultava ormai non più disponibile.

Visti i precedenti infruttuosi tentativi di contattare il Sig. _____, il giorno 23 settembre 2020 il sottoscritto si recava direttamente in agro di Sassari, in loc. Segasidda Manna, presso l'unità immobiliare oggetto di stima, ivi ubicata, dove aveva modo finalmente di prendere contatti con il proprietario e visionare l'immobile e l'autoveicolo Opel Astra targato _____; in tale sede concordava inoltre, per il giorno successivo, gli ulteriori sopralluoghi negli immobili siti in loc. Baddimanna/Via Pascoli, dei quali lo stesso _____ risultava comproprietario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per le considerazioni sopra esposte, in questa fase i beni da sottoporre a perizia sono i seguenti:

- Bene N°1 – appartamento ubicato ad Osilo in Loc. San Lorenzo via Gruppo Chiesa, 8 - Piano Terra;
- Bene N°2 – appartamento ubicato a Sorso in via Pintor, 4 Piano Primo
- Bene N°3 – Terreno sito in Agro di Sassari in località Segasidda Manna
- Bene N°4 – Terreno sito in Agro di Sassari in località Segasidda Manna
- Bene N°5 – Magazzino sito in Agro di Sassari in località Segasidda Manna
- Bene N°6 – Abitazione di tipo ultrapopolare sita a Sassari in reg. Baddimanna Piano S1;
- Bene N°7 – Abitazione di tipo ultrapopolare sita a Sassari in reg. Baddimanna Piano T;
- Bene N°8 – Abitazione di tipo ultrapopolare sita a Sassari in reg. Baddimanna Piano T e 1°;
- Bene N°9 – Abitazione di tipo ultrapopolare sita a Sassari in via Giovanni Pascoli, 93 Piano T ;
- Bene N°10 – Abitazione di tipo ultrapopolare sita a Sassari in via Giovanni Pascoli, 93 Piano T ;
- Bene N°11 – Autoveicolo Opel Astra, anno 2005 - targato di proprietà del Sig.;

LOTTO N.1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N°1 – appartamento ubicato ad Osilo in Loc. San Lorenzo via Gruppo Chiesa, 8 - Piano Terra – Comune di Osilo F 23 Part. 70 sub 11; proprietà per 2/18

Bene N°1

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEI BENI ACQUISITI DAL FALLIMENTO

1.a completezza documentazione ex art. 567

La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. comma 2 risultava incompleta per cui il sottoscritto ha provveduto a recuperare l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene al Sig., per una quota pari a 2/18, in seguito a Successione dal Sig., morto il ..., trascritta il 26/09/2000 Reg. Gen. N. 14675, Reg Part. N. 10108

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

..... (Proprietà 2/18)

PROVVENIENZE VENTENNALI

Dal 09/06/1987	A favore di, nato a proprietario per	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Ufficio delle Entrate	09/06/1987	69/929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.
		Sassari	26/09/2000	14675	10108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ispezioni telematiche effettuate presso gli uffici del Catasto dell'agenzia delle entrate di Sassari e la Conservatoria dei RR.II. di Sassari il sottoscritto ha potuto recuperare le visure, le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, nonché le note relative ad ipoteche e trascrizioni.

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli.

Ipoteca legale ai sensi dell'Art.77 DPR 602/73 integrato e modificato dal D.Lgs n. 193/01 del 11/02/2008, capitale € 11.949,59 per un totale di € 23.89,18 inclusi interessi, iscritta a Sassari il 19/02/2008; Reg. Gen. 2243 – Reg. part. 388; a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., contro

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 18/01/2006, capitale € 35.392,44 per un totale di € 43.000,00 inclusi interessi, iscritta a Mantova il 01/03/2007; Reg. Gen. 21730 – Reg. part. 4130; a favore di

contro e

Trascrizioni

Sentenza dichiarativa di fallimento del 28/11/2016, trascritta a Sassari da Tribunale Civile e Penale il 12/08/2019 Reg. Gen. N° 11895, Reg. Part. N° 9023, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

..... , contro e
.....;

2.a Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

Al fine della corretta identificazione dell'immobile il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le mappe censuarie

DESCRIZIONE

3.a Descrizione

Trattasi di abitazione di tipo popolare (categoria A/4), al piano terra di un edificio di due piani f.t., avente accesso diretto dalla via Gruppo Chiesa al civico n°8, strada principale della Frazione San Lorenzo nel Comune di Osilo.

Descrizione della palazzina

L'immobile è ubicato al piano terra di una palazzina plurifamiliare disposta in linea, distribuita su due livelli.

L'edificio è il risultato di un ampliamento e sopraelevazione, realizzato abusivamente negli anni '70 del '900, su un preesistente fabbricato che faceva parte del nucleo storico della frazione di San Lorenzo.

L'edificio prospetta a sud con la strada, ad est risulta edificato in aderenza ad altro edificio, ad ovest ed a nord verso cortile privato.



Immagine 1. Il fabbricato in Loc. San Lorenzo Via Gruppo Chiesa n.8; l'accesso dell'unità immobiliare al piano terra avviene dal portoncino sul marciapiede

La tipologia costruttiva dello stabile è quella tipica dell'epoca di edificazione, caratterizzata da struttura portante di muratura in blocchi calcarei e solai in latero - cemento; le finiture esterne sono di tipo economico, con intonaco in parte rustico ed in parte al civile finito con tinteggiature di colore grigio eseguite in più riprese, portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro, infissi in alluminio anodizzato con persiane dello stesso materiale.

Le condizioni manutentive generali dello stabile appaiono sufficienti, tali da richiedere, allo stato attuale, alcuni interventi manutentivi di pittura in facciata e riprese di intonaci nei cornicioni.

L'edificio risulta essere ben collegato al resto dell'abitato trovandosi nella strada principale e dalla zona si può facilmente raggiungere gli abitati sia di Osilo che di Sennori.

La zona appare dotata delle principali urbanizzazioni primarie quali fognature, rete idrica sanitaria, illuminazione pubblica, ecc; di fronte all'edificio è presente un bar-tabacchi.

Appartamento

L'unità abitativa, disposta su un unico livello si trova a circa 1m più in basso del piano stradale ed è accessibile dal portoncino d'ingresso, tramite una rampa di scale interna.

L'immobile prospetta nella facciata principale sulla strada Provinciale e sul retro verso il cortile di pertinenza.

L'appartamento risulta organizzato in maniera poco razionale, senza divisione tra la zona giorno e la zona notte:

dalla scala di ingresso, si percorre un corridoio che permette l'accesso, sulla destra per chi entra, ad una sala da pranzo, alla cucina ed ad un bagno, sulla sinistra a due camere da letto di cui una doppia.

Sul retro dell'unità immobiliare è presente un cortile che risulta in stato di abbandono con folta presenza di vegetazione infestante e deposito di materiali edili.

L'unità immobiliare ha le seguenti dimensioni:

- Superficie lorda, incluse pareti interne, muri perimetrali esclusivi e metà di quelli comuni con altri appartamenti o comparti condominiali: circa 109 m²
- Superficie netta: circa 79 m²
- altezza corridoio ingresso: 3,83 m.
- altezza sala, cucina, bagno e corridoio: circa 2,90
- altezza camere letto: circa 2,60 m

Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono mediocri, tali da richiedere, allo stato attuale, alcuni interventi manutentivi; l'unità immobiliare appare infatti inutilizzata da tempo; nel corridoio sul lato verso la strada sono visibili delle infiltrazioni di acque meteoriche provenienti, con ogni probabilità, dal marciapiede esterno.

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive principali dell'appartamento.

Le pareti e il soffitto risultano intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore bianco.

I locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica di diverse dimensioni: 40x40 cm in quasi tutti i locali, ad esclusione della cucina e della camera singola, dove hanno dimensione di 20x20 cm e motivi colorati; le pareti della zona cottura e del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica rispettivamente 20x20 e 20x30; le scale interne e quelle esterne verso il cortile sul retro, sono rivestite in marmo.

Il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato, quello sul retro in legno; la porta-finestra della camera da letto in legno e vetro; le finestre in alluminio anodizzato così come le relative persiane; le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con pompe di calore ad espansione diretta tipo split; tali apparecchiature risultavano non funzionanti al momento del sopralluogo; in cucina è presente un camino a legna.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, risulta collegato direttamente a valle del contatore dell'Ente erogatore e non risulta pertanto dotato di protezione contro le sovracorrenti posta all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti e di protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale pari a 30 mA; per lo stesso non

è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità. L'impianto risulta quindi non conforme alle prescrizioni di cui al DM 37/08 e L 168/68.

L'impianto idrico - sanitario del servizio igienico e della cucina, anch'esso realizzato sottotraccia, appare funzionante; l'acqua calda viene prodotta tramite boiler elettrico da 50 l

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in un mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, l'immobile ha accesso dall'esterno.

4.a Verifiche catastali

CONFINI

L'unità immobiliare confina: a sud con la via Gruppo Chiesa, a est con altra unità immobiliare distinta al F 23 M70 sub 13, ad ovest e sul retro con il cortile di pertinenza.

CONSISTENZA

Sulla base della planimetria catastale, del progetto depositato in Comune e del sopralluogo effettuato, si possono determinare le seguenti dimensioni:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo popolare	79	109		117	2,90	T
Totale superficie convenzionale				117		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 30/12/1986	;FU	Comune di Osilo Fg 23 Part. 70 Sub 1 - Part. 143 - cat A/6 - 2,5 vani
Fino al 26/11/1987	 a nata ; ;	Fg 23 Part. 70 Sub 1 - Part. 143 - cat A/6
dal 26/11/1987 al 04/08/2011	 ; ; ; ;	Fg 23 Part. 70 Sub 1 - Part. 143 - cat A/6 - 2,5 vani
dal 04/08/2011 al 17/08/2011	 a ; ; ;	Fg 23 Part. 70 Sub 9 - cat A/4 - 8,5 vani

		
dal 17/08/2011 al 17/06/2013	 ; ; ; ;	Fg 23 Part. 70 Sub 10 – cat A/4– 9,5 vani
dal 17/06/2013 al 20/12/2020	 ; ; ; ;	Fg 23 Part. 70 Sub 11 – cat A/4– 4,5 vani

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	70	11	2	A/4	U	4,5vani		Euro 244,03	T	

Corrispondenza Catastale

L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale denunciata.

5.a Destinazione del bene

La destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella di residenza.

La destinazione rilevabile dalla documentazione catastale è quella di abitazione di tipo popolare.

6.a Regolarità edilizia

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Osilo è stato possibile accertare l'esistenza della autorizzazione edilizia n 215/76 relativa alla demolizione e rifacimento del tetto del fabbricato e tinteggiatura delle murature esterne, a nome di, nato ad
nonché una pratica edilizia in sanatoria ex Legge n°47 del 28 febbraio 1985 e L.R. dell'11 ottobre 1985, non ancora definita per mancanza della documentazione integrativa richiesta dal Comune.

La pratica di sanatoria edilizia, in particolare, risultava relativa ad un corridoio ed un bagno, realizzati abusivamente nell'unità immobiliare, oltre alla realizzazione di un intero piano superiore, anche questo totalmente abusivo.

Al fine di definire la sanatoria di cui trattasi sarà necessario integrare la pratica edilizia e corrispondere il saldo per l'oblazione e gli oneri concessori, per la porzione di immobile di cui

trattasi, oggetto di sanatoria, oltre alle spese tecniche, per un totale stimabile in circa € 2.000,00.

7.a Certificazione energetica

Dalla documentazione disponibile non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, PROPRIETÀ COMUNI

8.a Stato di possesso/occupazione

L'immobile risulta attualmente libero.

9.a Vincoli:

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, né vincoli di natura condominiale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO/ACQUISITO DAL FALLIMENTO

10.a Impianti dell'immobile

Gli impianti di cui è dotato l'immobile risultano autonomi e sono quelli idrico sanitari – fognari dei servizi igienici e della cucina, certamente obsoleti, aventi un'età di oltre 40 anni; l'impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione degli ambienti, non a norma ed obsoleto ed un impianto di condizionamento a pompe di calore ad espansione diretta tipo split, obsolete e non funzionanti.

Detti impianti non possono essere venduti separatamente dall'immobile e risultano avere un valore pressoché nullo per via della loro obsolescenza e stato d'uso e di funzionamento.

11.a Determinazione del valore dell'unità immobiliare

Criteri di stima

Per la stima dell'immobile i procedimenti utilizzabili, al fine di determinare il più probabile valore sono sostanzialmente due:

- un metodo basato sul procedimento analogico-comparativo per la stima di valore di mercato dell'intero immobile;
- un metodo indiretto in base alla capitalizzazione del reddito netto che l'immobile è in grado di produrre in un anno.

Il valore dell'immobile sarà quindi dato dalla media dei valori ottenuti con i due metodi di stima.

In base al metodo analogico-comparativo sui valori medi di mercato:

Viene determinato il valore più probabile attuale di mercato dell'immobile.

E' stata effettuata un'indagine di mercato prendendo a campione immobili nuovi ubicati in zone analoghe.

Sono stati, inoltre, eseguiti rilievi in loco, per accertare la reale superficie e le condizioni attuali dell'immobile come sopra descritte.

Al valore "a nuovo" dell'immobile, verranno applicati alcuni coefficienti per tener conto della destinazione, del piano, delle pertinenze, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione del fabbricato, ...ecc.

Considerando valori relativi a zone analoghe e/o ad appartamenti simili, l'ubicazione della zona nell'ambito della frazione del Comune di Osilo, la tipologia degli abitanti insediati, la vicinanza alle reti di comunicazione ...ecc, si ritiene che per l'immobile in oggetto possa equamente essere applicato un prezzo "a nuovo", per metro quadro, variabile da € 600,00 fino ad un massimo di € 900,00.

Considereremo prudenzialmente un valore medio di € 750,00.

Per la valutazione di questa tipologia di bene sarà utilizzato il valore al metro quadro ragguagliato, che si riferirà quindi ad una superficie commerciale coincidente con la superficie lorda dell'appartamento sommata a quota parte del cortile.

Superficie commerciale = 117 m²

Si applicheranno ora alcuni coefficienti moltiplicativi in riduzione od in aumento (minori o maggiori dell'unità), al fine di riproporzionare il valore "a nuovo" alle reali condizioni in cui versa attualmente lo stabile ed in particolare l'immobile in esame.

Relativamente al fabbricato:

per le caratteristiche dell'edificio in relazione alla zona si applicherà un coefficiente di 1,00 in quanto l'edificio risulta avere caratteristiche confrontabili con gli altri fabbricati presenti;

per la qualità del fabbricato, medio/bassa rispetto a quelli della zona, si applicherà un coefficiente di 0,90; per lo stato di manutenzione dello stabile tenendo anche conto dell'età dello stesso si applicherà un coefficiente di 0,80.

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:
 $1,00 \times 0,90 \times 0,80 = 0,72$.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

essendo l'abitazione, di tipo civile, relativamente alla superficie, di taglio medio, si applicherà un coefficiente pari a 1,00, essendo l'appartamento ubicato al piano terra, quindi per

l'esposizione e gli affacci, si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 0,85; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'appartamento (di tipo economico), per le caratteristiche intrinseche dei locali (altezza soffitti, numero di stanze, tipo di rifiniture medio-economiche, ecc), considerando che per riportare "a nuovo" l'immobile è necessario eseguire alcuni lavori di manutenzione, si applicherà complessivamente un coefficiente di riduzione pari a 0,90. Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a: $1,00 \times 0,85 \times 0,90 \approx 0,77$.

Globalmente, tenendo conto dei vari fattori, sia per lo stabile che per l'unità immobiliare, sarà applicato un coefficiente correttivo del prezzo "a nuovo" pari a: $0,72 \times 0,77 \approx 0,55$.

Il valore, più probabile attuale di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra, risulta: $\text{€ } 750,00 \times 117 \text{ m}^2 \times 0,55 = \text{€ } 48.262$

In base alla capitalizzazione del reddito netto:

Il valore dell'immobile può essere stimato per via indiretta, in base alla capitalizzazione del reddito netto che esso è in grado di produrre in un anno.

L'immobile può essere locato con un fitto mensile in libero mercato pari a 2,00 €/m² di superficie commerciale.

Considerando una superficie di 117 m² si otterrà un canone mensile lordo di € 235,00 pari a circa 2.800 €/anno.

Tale reddito può essere capitalizzato, considerando i vari fattori positivi e negativi di incidenza sul tasso di capitalizzazione [cfr De Rossi, Forte], ad un tasso pari al 3,5 %.

Per ottenere il reddito netto si deve tenere conto delle spese per lavori straordinari, condominiali, tasse, ..ecc che incidono mediamente nell'ordine del 30%.

Il valore commerciale così stimato sarà quindi pari a:
 $\text{€ } 2.800 / 0,035 \times 0,70 = \text{€ } 56.000$.

Valore dell'immobile:

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

Valore medio = $(\text{€ } 48.262 + \text{€ } 56.000) / 2 \approx \text{€ } 52.000,00$.

Dal valore così stimato dovranno essere detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia tramite la definizione della pratica di Sanatoria, quantificati, per questa unità immobiliare, in circa € 2.000,00

Il valore netto dell'unità immobiliare risulterà pertanto pari ad € 52.000,00 - € 2.000,00
= € 50.000,00

Valore appartamento Osilo Loc. San Lorenzo Piano terra = € 50.000,00

Il valore della quota di proprietà di 2/18 risulta pari a € 50.000,00 x 2/18 = € 5.555,56

12.a *Divisibilità in lotti*

Vista la conformazione planimetrica si ritiene che l'immobile debba costituire un unico lotto.

Valore del lotto n°1 = € 5.555,56

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N.2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N°2 – appartamento ubicato a Sorso in via Pintor, 4, Piano Primo; Comune di Sorso F55 M1267 Sub.4; proprietà per 1/2



Bene N°2

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEI BENI ACQUISITI DAL FALLIMENTO

1.b La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. comma 2 risultava incompleta per cui il sottoscritto ha provveduto a recuperare l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene al Sig., per una quota pari a 1/2, in seguito a compravendita del 18/07/1994 da

CF ; Rogante Pitzorno

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

..... (Proprietà 1/2)

PROVVENIENZE VENTENNALI

Dal 18/07/1994	A favore di	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Pitzorno	18/07/1994	18831	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.
		Sassari		n. 3245.1/1995	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ispezioni telematiche effettuate presso gli uffici del Catasto dell'agenzia delle entrate di Sassari e la Conservatoria dei RR.II. di Sassari il sottoscritto ha potuto recuperare le



visure , le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, nonché le note relative ad ipoteche e trascrizioni .

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** ai sensi dell'Art.77 DPR 602/73 integrato e modificato dal D.Lgs n. 193/01 del 11/02/2008, capitale € 11.949,59 per un totale di € 23.89,18 inclusi interessi, iscritta a Sassari il 19/02/2008; Reg. Gen. 2243 – Reg. part. 388; a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., contro
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 18/01/2006, capitale € 35.392,44 per un totale di € 43.000,00 inclusi interessi, iscritta a Mantova il 01/03/2007; Reg. Gen. 21730 – Reg. part. 4130; a favore di
....., contro e; si
specifica che nella nota di iscrizione dell'ipoteca vengono indicati gli identificativi catastali (F 55 part. 1267 6,5 vani), erroneamente indicando quale comune di appartenenza quello di Osilo anziché quello di Sorso nel quale si trova l'immobile di proprietà del Sig.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili del 29/08/2008**, trascritto a Sassari il 04/05/2009, Reg. Gen. N° 7389, Reg. Part. N° 5421, a favore di
....., contro
- **Ordinanza di divisione ex art. 600 c2 c.p.c. del 02/02/2011**, trascritto a Sassari il 17/05/2011 Reg. Gen. N° 7523, Reg. Part. N° 4934, a favore di
..... e e contro e
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** del 28/11/2016, trascritta a Sassari da Tribunale Civile e Penale il 12/08/2019 Reg. Gen. N° 11895, Reg. Part. N° 9023, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO
....., contro
..... e

2.b Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

Al fine della corretta identificazione dell'immobile il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le mappe censuarie



DESCRIZIONE

3.b Descrizione

Trattasi di abitazione di tipo economico (categoria A/3), al piano primo di un edificio di due piani f.t., avente accesso diretto dalla via Pintor al civico n°4, Nel Comune di Sorso (SS)

Descrizione della palazzina

L'immobile è ubicato al primo piano di una palazzina singola plurifamiliare, distribuita su due livelli.

L'edificio ha raggiunto la conformazione attuale in seguito alla sopraelevazione, realizzata alla fine degli anni '80 del '900, di un preesistente fabbricato ad un piano f.t..

L'edificio prospetta a sud-est con la via Pintor, sugli altri tre lati, dal cortile privato, verso altri fabbricati.



Immagine 2. Il fabbricato in via Pintor, 4 a Sorso; l'unità immobiliare è ubicata al primo piano

La tipologia costruttiva dello stabile è quella tipica dell'epoca di edificazione, caratterizzata da struttura portante di muratura in blocchi di calcestruzzo e solai in latero - cemento; le finiture esterne sono di tipo economico, con intonaco al civile finito, al piano terra, con tinteggiature di colore senape; parzialmente non intonacata ed interamente non tinteggiata al piano primo; portoncino d'ingresso in legno e vetro infissi esterni in legno con vetri-camera e persiane in alluminio di colore bianco. Al piano terra gli infissi sono protetti da tapparelle avvolgibili in PVC.

Le condizioni manutentive generali dello stabile appaiono sufficienti anche se il fabbricato necessita di opere di finitura degli intonaci esterni e delle pitture del primo piano.

L'edificio, per quanto ben collegato con il centro del paese, risulta ubicato in una zona periferica, in prossimità dell'abitato di Sennori da cui dista 600 m in linea d'aria.

La zona è comunque dotata delle principali urbanizzazioni primarie quali fognature, rete idrica sanitaria, illuminazione pubblica, ecc.

Appartamento

L'unità abitativa, disposta su un unico livello è accessibile dal portoncino d'ingresso, tramite una rampa di scale esterna (immagine 11).

L'appartamento risulta organizzato in maniera razionale, con netta divisione tra la zona giorno e la zona notte:

Il portoncino di ingresso permette l'accesso direttamente ad una sala centrale dalla quale si raggiunge, sulla sinistra la cucina/sala da pranzo, sulla destra la zona notte che comprende tre camere da letto, di cui una doppia e due singole e due servizi igienici.

Dalla cucina è raggiungibile una terrazza coperta con legno lamellare e perlinato nella quale è stato realizzato una piccola lavanderia: sia la terrazza che la lavanderia risultano essere state edificate abusivamente.

Dall'interno dell'unità immobiliare è possibile raggiungere tramite una botola, dotata di scala retrattile, un sottotetto utilizzato come vano tecnico.



Immagine 3. Immagine delle vedute panoramiche godibili dall'unità immobiliare



Immagine 4. Ulteriore immagine delle vedute panoramiche godibili dall'unità immobiliare

L'unità immobiliare ha le seguenti dimensioni:

- Superficie lorda, incluse pareti interne, muri perimetrali esclusivi e metà di quelli comuni con altri appartamenti o comparti condominiali: circa 137 m²
- Superficie netta: circa 113 m²
- altezza locali: 2,75 m.
- Superficie terrazza esterna abusiva con servizio igienico circa 27 m²

Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono buone, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi di rilievo.

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive principali dell'appartamento.

Le pareti e il soffitto risultano intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore bianco ed in parte gialle nella cucina/pranzo.

I locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica di dimensioni 40x40 cm colore bianco finto marmo e 25x25 cm nei servizi igienici; le pareti della zona cottura, realizzata in

muratura e dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica rispettivamente 10x10 e 25x25 colori beige e grigio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri camera e persiane in alluminio colore bianco, con soglie e davanzali in granito; le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio ubicata in una centrale termica accessibile dal cortile sul retro del fabbricato, radiatori in ghisa ed alluminio nei bagni e termostato di zona.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, risulta dotato di protezione contro le sovracorrenti posta all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti e di protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale pari a 30 mA; per lo stesso impianto non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità. Peraltro l'impianto dovrà essere parzialmente modificato, sostituendo i due interruttori da 20A con altri da 10A e 16A, rispettivamente per le linee luci e prese, al fine di renderlo conforme alle prescrizioni di cui al DM 37/08 e L 168/68,.

L'impianto idrico - sanitario del servizio igienico e della cucina, anch'esso realizzato sottotraccia, appare funzionante; l'acqua calda viene prodotta tramite boiler elettrico da 80 l ubicato nella soffitta.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dall'esterno attraverso il cortile condominiale.

4.b Verifiche catastali

CONFINI

L'unità immobiliare confina: a sud-est con la via Pintor, sugli altri lati verso il cortile di pertinenza.

CONSISTENZA

Sulla base della planimetria catastale, del progetto depositato in Comune e del sopralluogo effettuato, si possono determinare le seguenti dimensioni:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo economico	113	137		137	2,75	1
Totale superficie convenzionale				137		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1994		Comune di Sorso Fg 55 Part. 1267 Sub 4 Categoria: Lastrico solare
Dal 16/04/1994 fino al 18/07/1994		Comune di Sorso Fg 55 Part. 1267 Sub 4 Categoria: Lastrico solare
Dal 14/12/1998 al 22/12/2020		Comune di Sorso Fg 55 Part. 1267 Sub 4 Categoria: A/3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	1267	4		A/3	2	6,5 vani		Euro 486,76	1	

Corrispondenza Catastale

L'unità immobiliare risulta in parte difforme rispetto alla planimetria catastale denunciata, relativamente alle destinazioni d'uso della terrazza con lavanderia che risulta avere la destinazione di "tetto" e di un servizio igienico, che risulta "ripostiglio"; le variazioni planimetriche potranno essere sanate tramite procedura DOCFA previo accertamento di conformità allo Sportello Unico SUAPE per la regolarizzazione della terrazza e della lavanderia.

5.b Destinazione del bene

La destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella di residenza.

La destinazione rilevabile dalla documentazione catastale è quella di abitazione di tipo economico.

6.b Regolarità edilizia

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Sorso è stato possibile accertare l'esistenza della Concessione Edilizia n.47 del 19/05/1987 di cui la P.E. 199/1986; la concessione Edilizia n.80 del 16/08/1990 di cui la P.E. 199/1986 per rinnovo concessione; l'autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.08 del 23/03/1998.

La sanatoria edilizia, in particolare, risultava relativa alle opere di completamento dell'unità immobiliare (tramezzature, tamponature, impianti, rivestimenti, sanitari, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature), realizzate quando la concessione edilizia risultava già scaduta. Nell'immobile risultano poi essere state eseguite, successivamente all'ultima sanatoria, alcune opere abusive senza alcun titolo abilitativo, consistenti principalmente nella:

- Realizzazione di una terrazza coperta sul tetto di una porzione del piano terra;
- Realizzazione di una piccola lavanderia sulla terrazza di cui sopra;
- Modifica della destinazione d'uso di un ripostiglio in servizio igienico;
- Alcune ulteriori modifiche interne rispetto al progetto approvato;

Al fine di regolarizzare le opere realizzate abusivamente sarà necessario presentare una pratica per accertamento di conformità con pagamento degli oneri concessori in misura doppia, oltre alle spese tecniche, per un totale di circa € 3.000,00.

7.b Certificazione energetica

Dalla documentazione disponibile non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, PROPRIETÀ COMUNI

8.b Stato di possesso/occupazione

L'immobile risulta attualmente occupato da proprietario.

9.b Vincoli:

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, né vincoli di natura condominiale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO/ACQUISITO DAL FALLIMENTO

10.b Impianti dell'immobile

Gli impianti di cui è dotato l'immobile sono di tipo autonomo e sono quelli idrico sanitari – fognari dei servizi igienici e della cucina; l'impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione degli ambienti, parzialmente da adeguare alle Norme ed un impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio e termosifoni.

Detti impianti non possono essere venduti separatamente dall'immobile e risultano avere un valore pressoché nullo per via della loro obsolescenza e stato d'uso e di funzionamento.

11.b Determinazione del valore dell'unità immobiliare

Criteri di stima

Per la stima dell'immobile i procedimenti utilizzabili, al fine di determinare il più probabile valore sono sostanzialmente due:

- un metodo basato sul procedimento analogico-comparativo per la stima di valore di mercato dell'intero immobile;
- un metodo indiretto in base alla capitalizzazione del reddito netto che l'immobile è in grado di produrre in un anno.

Il valore dell'immobile sarà quindi dato dalla media dei valori ottenuti con i due metodi di stima.

In base al metodo analogico-comparativo sui valori medi di mercato:

Viene determinato il valore più probabile attuale di mercato dell'immobile.

E' stata effettuata un'indagine di mercato prendendo a campione immobili nuovi ubicati in zone analoghe.

Sono stati, inoltre, eseguiti rilievi in loco, per accertare la reale superficie e le condizioni attuali dell'immobile come sopra descritte.

Al valore "a nuovo" dell'immobile, verranno applicati alcuni coefficienti per tener conto della destinazione, del piano, delle pertinenze, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione del fabbricato, ...ecc.

Considerando valori relativi a zone analoghe e/o ad appartamenti simili, l'ubicazione della zona nell'ambito dell'abitato del Comune di Sorso, la tipologia degli abitanti insediati, la vicinanza alle reti di comunicazione ...ecc, si ritiene che per l'immobile in oggetto possa equamente essere applicato un prezzo "a nuovo", per metro quadro, variabile da € 900,00 fino ad un massimo di € 1.200,00.

Considereremo prudenzialmente un valore medio di € 1.050,00.

Per la valutazione di questa tipologia di bene sarà utilizzato il valore al metro quadro ragguagliato, che si riferirà quindi ad una superficie commerciale coincidente con la superficie lorda dell'appartamento.

Superficie commerciale = 137 m²

Si applicheranno ora alcuni coefficienti moltiplicativi in riduzione od in aumento (minori o maggiori dell'unità), al fine di riproporzionare il valore "a nuovo" alle reali condizioni in cui versa attualmente lo stabile ed in particolare l'immobile in esame.

Relativamente al fabbricato:



per le caratteristiche dell'edificio in relazione alla zona si applicherà un coefficiente di 1,00 in quanto l'edificio risulta avere caratteristiche confrontabili con gli altri fabbricati presenti;

per la qualità del fabbricato, medio bassa rispetto a quelli della zona, considerando anche la necessità di alcuni lavori di completamento degli intonaci e tinteggiature, con necessità di ponteggio, si applicherà un coefficiente di 0,80; per lo stato di manutenzione dello stabile tenendo anche conto dell'età dello stesso si applicherà un coefficiente di 0,95.

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:
 $1,00 \times 0,80 \times 0,95 = 0,76$.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

essendo l'abitazione, di tipo civile, relativamente alla superficie, di taglio medio - alto, si applicherà un coefficiente pari a 0,98, essendo l'appartamento ubicato al piano primo, quindi per l'esposizione e gli affacci, con ampie viste panoramiche sull'abitato di Sorso e sul golfo dell'Asinara, si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 1,00; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'appartamento (di tipo medio), per le caratteristiche intrinseche dei locali (altezza soffitti, numero di stanze, tipo di rifiniture medie, ecc), considerando che per riportare "a nuovo" l'immobile è necessario eseguire piccoli lavori di manutenzione, si applicherà complessivamente un coefficiente pari a 0,95. Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a: $0,98 \times 1,00 \times 0,95 \approx 0,93$.

Globalmente, tenendo conto dei vari fattori, sia per lo stabile che per l'unità immobiliare, sarà applicato un coefficiente correttivo del prezzo "a nuovo" pari a: $0,76 \times 0,93 \approx 0,71$.

Il valore, più probabile attuale di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra, risulta: $\text{€ } 1.050,00 \times 137 \text{ m}^2 \times 0,71 = \text{€ } 102.133$

In base alla capitalizzazione del reddito netto:

Il valore dell'immobile può essere stimato per via indiretta, in base alla capitalizzazione del reddito netto che esso è in grado di produrre in un anno.

L'immobile può essere locato con un fitto mensile in libero mercato pari a 2,80 €/m² di superficie commerciale.

Considerando una superficie di 137 m² si otterrà un canone mensile lordo di € 380,00 pari a circa 4.560 €/anno.

Tale reddito può essere capitalizzato, considerando i vari fattori positivi e negativi di incidenza sul tasso di capitalizzazione [cfr De Rossi, Forte], ad un tasso pari al 3,5 %.

Per ottenere il reddito netto si deve tenere conto delle spese per lavori straordinari, condominiali, tasse, ..ecc che incidono mediamente nell'ordine del 30%.

Il valore commerciale così stimato sarà quindi pari a:

$$€ 4.560 / 0,035 \times 0,70 = € 91.200.$$

Valore dell'immobile:

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi: Valore medio = $(€ 102.133 + € 91.200) / 2 \approx € 96.700$.

Dal valore così stimato dovranno essere detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia tramite accertamento di conformità, quantificati in circa € 3.000,00

Il valore netto dell'unità immobiliare risulterà pertanto pari ad € 96.700 - € 3.000,00 = € 93.700,00

Valore appartamento Sorso – via Pintor, 4 - Piano primo = € 93.700,00

Il valore della quota di proprietà di 1000/1000 in Regime di comunione dei beni, risulta pari a **€ 93.700,00**

12.b Divisibilità in lotti

Vista la conformazione planimetrica si ritiene che l'immobile debba costituire un unico lotto.

Valore del lotto n°2 = € 93.700,00

LOTTO N.3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N°3 – Terreno sito in Agro di Sassari in località Segasidda Manna F 15 Part. 562 – proprietà per 1/2
- Bene N°4 – Terreno sito in Agro di Sassari in località Segasidda Manna F 15 Part. 614 – proprietà per 1/2
- Bene N°5 – Magazzino cat. C/2 - 30 mq, sito in Agro di Sassari in località Segasidda Manna – proprietà per 1/2

Bene N°3 Terreno sito in Agro di Sassari in località Segasidda Manna F 15 Part. 562 – proprietà per 1/2

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEI BENI ACQUISITI DAL FALLIMENTO

1.c La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. comma 2 risultava incompleta per cui il sottoscritto ha provveduto a recuperare l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene al Sig., per una quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, in seguito a compravendita dalla Sig.ra del 05/06/1991

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

..... (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)

PROVVENIENZE VENTENNALI

Dal 05/06/1991	A favore di nata CF e nata , , contro , CF	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Lojacono	05/06/1991	68796	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.
		Sassari	14/06/1991	8556	5134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.
		Sassari	20/06/1991	3798.1/1991	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ispezioni telematiche effettuate presso gli uffici del Catasto dell'agenzia delle entrate di Sassari e la Conservatoria dei RR.II. di Sassari il sottoscritto ha potuto recuperare le visure, le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, nonché le note relative ad ipoteche e trascrizioni.

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 18/01/2006, capitale € 35.392,44 per un totale di € 43.000,00 inclusi interessi, iscritta a Mantova il 01/03/2007; Reg. Gen. 21730 – Reg. part. 4130; a favore di sede , contro e; si specifica che nella nota di iscrizione dell'ipoteca vengono indicati gli identificativi catastali (F 55 part. 1267 6,5 vani), erroneamente indicando quale comune di appartenenza quello di Osilo anziché quello di Sorso nel quale si trova l'immobile di proprietà del Sig.
- **Ipoteca legale** ai sensi dell'Art.77 DPR 602/73 integrato e modificato dal D.Lgs n. 193/01 del 11/02/2008, capitale € 14.910,91 per un totale di € 29.821,82 inclusi interessi, iscritta a Sassari il 28/03/2008; Reg. Gen. 4930 – Reg. part. 910; a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., contro
- **Ipoteca legale** ai sensi dell'Art.77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99 del 08/10/2009, capitale € 31.538,18 per un totale di € 63.076,36 inclusi interessi, iscritta a Sassari il 23/11/2009; Reg. Gen. 18909 – Reg. part. 3220; a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., contro

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili** del 18/01/2008, trascritto a Sassari il 26/02/2008, Reg. Gen. 2639 – Reg. part. 1692 a favore di;
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** del 28/11/2016, trascritta a Sassari da Tribunale Civile e Penale il 12/08/2019 Reg. Gen. N° 11895, Reg. Part. N° 9023, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

..... , contro
..... e;

2.c Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

Al fine della corretta identificazione dell'immobile il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le mappe censuarie

DESCRIZIONE

3.c Descrizione

Trattasi di porzione di terreno facente parte di un più ampio appezzamento, con il quale costituisce un unico accorpamento, completamente recintato, di forma trapezoidale irregolare ed all'interno del quale insiste un piccolo fabbricato con destinazione originaria di magazzino, sito in località "Segasidda Manna" in agro di Sassari.

L'area è ubicata all'ingresso del lotto di terreno dalla prima traversa della s.v. Costa Paloni, al civico 187, facilmente raggiungibile dalla rotatoria sulla S.P. 60 "Buddi Buddi".



Immagine 5. Il cancello metallico di accesso al lotto di terreno di cui fa parte la porzione di cui trattasi.

La località nella quale è ubicato il terreno si trova a circa 8 km da Sassari ed a 13 km da Porto Torres. Il sito dista circa 6 km dal mare ed è agevolmente collegato anche con mezzi pubblici al centro abitato di Sassari. Dalla zona è possibile facilmente raggiungere diverse località turistiche quali Alghero, Stintino, Porto Torres e Castelsardo, tutte distanti alcune decine di km.

La zona risulta priva delle urbanizzazioni primarie quali rete idrica, fognaria e di illuminazione pubblica.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo trivellato con pompa sommersa e serbatoio di accumulo, lo smaltimento delle acque di scarico domestiche avviene tramite una fossa settica.

Il terreno avente giacitura pianeggiante risulta parzialmente piantumato con piante da frutto e costeggia per il lato di accesso la strada bitumata ivi presente dalla quale risulta separata da una recinzione realizzata con muratura in blocchi di cls intonacata con sovrastante rete metallica. La recinzione ed il cancello di ingresso appaiono fortemente degradati con diffusa ossidazione del metallo ed ampi distacchi di intonaco.

All'interno del terreno è presente un pozzo trivellato con pompa sommersa.



Immagine 6 Vista della porzione di terreno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immagine 7 Ulteriore foto dell'area di terreno.



Immagine 8 Il pozzo trivellato con pompa sommersa presente nel terreno.

L'unità immobiliare ha le seguenti dimensioni:

- Superficie: circa 2 are e 60 ca

STATO CONSERVATIVO

La porzione di terreno appare in parziale abbandono.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

4.c Verifiche catastali

CONFINI

La porzione di terreno confina: a sud-ovest con la strada interpoderale, a nord ovest con il resto del terreno con il quale costituisce un unico appezzamento, distinto al F 15, Part. 614, sul lato a sud est, con altra proprietà distinta al F 15, Part. 792, sul lato a nord ovest con altra proprietà distinta al F 15, Part. 809.

CONSISTENZA

Sulla base della visura catastale e del sopralluogo effettuato, si possono determinare le seguenti dimensioni:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Uliveto classe 4	02 are 60 ca			260 m ²		
Totale superficie convenzionale				260 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1986		Comune di Sassari Terreni – F 15 Part. 192 – Uliveto Cl. 4 Superficie m ² are 36 ca 36
Dal 18/04/1986 al 16/06/1987	, CF	Comune di Sassari Terreni – F 15 Part. 192 – Uliveto Cl. 4 Superficie m ² are 36 ca 36
Dal 16/06/1987 fino al 05/06/1991	, CF	Comune di Sassari Terreni – F 15 Part. 536 – Uliveto Cl. 4 Superficie m ² are 03 ca 23
Dal 05/06/1991	 e, CF	Comune di Sassari Terreni – F 15 Part. 562 – Uliveto Cl. 4 Superficie m ² are 02 ca 60

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	562			Uliveto	4	02 are 60 ca		Dominicale Euro 0,47 – Agrario Euro 0,27		

Corrispondenza Catastale

L'unità immobiliare risulta conforme all'estratto di mappa.

5.c Destinazione del bene

Come rilevabile dalla Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Sassari (che si allega) La porzione di terreno è compresa nella SOTTOZONA E3.a Campo Ambientale 3 Ambito 1, secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.43 del 26.07.2012, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n.58 del 11.12.2014.

“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)”

6.c Regolarità edilizia

La porzione di terreno risulta soggetta a vincolo di inedificabilità in seguito alla realizzazione di un fabbricato destinato a deposito attrezzi nell'area adiacente con cui costituisce un unico accorpamento.

7.c Certificazione energetica

Non è prevista l'Attestazione di Prestazione Energetica per questa tipologia di immobile.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, PROPRIETÀ COMUNI

8.c Stato di possesso/occupazione

L'immobile risulta attualmente occupato dal proprietario.

9.c Vincoli:

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, né vincoli di natura condominiale. L'unico vincolo esistente è quello di vincolo di inedificabilità in seguito alla realizzazione di un fabbricato destinato a deposito attrezzi nell'area adiacente con cui costituisce un unico accorpamento.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO/ACQUISITO DAL FALLIMENTO

10.c Impianti dell'immobile

L'unico impianto presente nel terreno è costituito da una pompa sommersa presente all'interno del pozzo trivellato, il cui valore può essere ritenuto trascurabile in considerazione degli oneri necessari per la sua eventuale rimozione, anche in considerazione del suo stato d'uso e funzionamento non noti.

11.c Determinazione del valore dell'unità immobiliare

Criteri di stima

Per la stima dell'immobile si deve considerare il vincolo di inedificabilità legato alla presenza dell'edificio destinato a deposito attrezzi presente nell'area adiacente, del quale costituisce il cortile/giardino.

Il fondo può essere stimato con il metodo sintetico - comparativo sulla base di recenti contrattazioni che hanno avuto luogo anche nella zona.

In questo caso il prezzo di vendita sarà pari a 4,50 €/m².

Valore del terreno = 260 m² x 4,50 €/m² = € 1.170,00

12.c Divisibilità in lotti

Vista la conformazione planimetrica ed il vincolo di inedificabilità, si ritiene che l'immobile debba costituire un unico lotto con l'adiacente appezzamento.

Bene N°4 Terreno sito in Agro di Sassari in località Segasidda Manna F 15 Part. 614 – proprietà per 1/2

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEI BENI ACQUISITI DAL FALLIMENTO

1.d La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. comma 2 risultava incompleta per cui il sottoscritto ha provveduto a recuperare l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene al Sig., per una quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, in seguito a compravendita dalla Sig.ra del 05/06/1991

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

..... (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)

PROVVENIENZE VENTENNALI

Dal 05/06/1991	A favore di	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Lojacono	05/06/1991	68796	
	CF	Trascrizione			
	e	Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.
	 nato	Sassari	14/06/1991	8556	5134
	,	Registrazione			
	CF	Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.
	contro	Sassari	20/06/1991	3798.1/1991	
	 nata in				

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ispezioni telematiche effettuate presso gli uffici del Catasto dell'agenzia delle entrate di Sassari e la Conservatoria dei RR.II. di Sassari il sottoscritto ha potuto recuperare le visure , le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, nonché le note relative ad ipoteche e trascrizioni .

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 18/01/2006, capitale € 35.392,44 per un totale di € 43.000,00 inclusi interessi, iscritta a Mantova il 01/03/2007; Reg. Gen. 21730 – Reg. part. 4130; a favore di sede , contro e; si specifica che nella nota di iscrizione dell'ipoteca vengono indicati gli identificativi catastali (F 55 part. 1267 6,5 vani), erroneamente indicando quale comune di appartenenza quello di Osilo anziché quello di Sorso nel quale si trova l'immobile di proprietà del Sig.
- **Ipoteca legale** ai sensi dell'Art.77 DPR 602/73 integrato e modificato dal D.Lgs n. 193/01 del 11/02/2008, capitale € 14.910,91 per un totale di € 29.821,82 inclusi interessi, iscritta a Sassari il 28/03/2008; Reg. Gen. 4930 – Reg. part. 910; a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., contro
- **Ipoteca legale** ai sensi dell'Art.77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99 del 08/10/2009, capitale € 31.538,18 per un totale di € 63.076,36 inclusi interessi, iscritta a Sassari il 23/11/2009; Reg. Gen. 18909 – Reg. part. 3220; a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., contro

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili** del 18/01/2008, trascritto a Sassari il 26/02/2008, Reg. Gen. 2639 – Reg. part. 1692 a favore di _____ sede _____, contro _____;
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** del 28/11/2016, trascritta a Sassari da Tribunale Civile e Penale il 12/08/2019 Reg. Gen. N° 11895, Reg. Part. N° 9023, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO _____, contro _____ e _____;

2.d Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

Al fine della corretta identificazione dell'immobile il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le mappe censuarie

DESCRIZIONE

3.d Descrizione

Trattasi di appezzamento di terreno costituente un unico accorpamento con il bene n3, di forma trapezoidale irregolare, completamente recintato ed all'interno del quale insiste un piccolo fabbricato con destinazione originaria di magazzino, sito in località "Segasidda Manna" in agro di Sassari.

Il terreno è raggiungibile attraversando l'area individuata come "Bene n.3"



Immagine 9. La strada interna all'appezzamento di terreno che conduce al fabbricato destinato a deposito attrezzi.

Il terreno ha caratteristiche analoghe a quelle descritte per il bene n.3.

L'unità immobiliare ha le seguenti dimensioni:

- Superficie: circa 25 are e 06 ca

STATO CONSERVATIVO

La porzione di terreno appare in un cattivo stato conservativo ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

4.d Verifiche catastali

CONFINI

La porzione di terreno confina: a sud-ovest con il resto del terreno con il quale costituisce un unico appezzamento, distinto al F 15, Part. 562, a nord est con i terreni di altra proprietà, distinti al F 15, Part. 558 e 559, sul lato a sud est, con altra proprietà distinta al F 15, Part. 792, sul lato a nord ovest con altra proprietà distinta al F 15, Part. 809.

CONSISTENZA

Sulla base della visura catastale e del sopralluogo effettuato, si possono determinare le seguenti dimensioni:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Uliveto classe 4	25 are 06 ca			2506 m ²		
Totale superficie convenzionale				2506 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1986		Comune di Sassari Terreni – F 15 Part. 69 – Uliveto Cl. 4 Superficie m ² are 93 ca 56
Dal 18/04/1986 al 16/06/1987	, CF, CF, CF, CF	CF Comune di Sassari Terreni – F 15 Part. 69 – Uliveto Cl. 4 Superficie m ² are 93 ca 56
Dal 16/06/1987 fino al 05/06/1991	, CF	Comune di Sassari Terreni – F 15 Part. 69 – Uliveto Cl. 4 Superficie

		m ² are 44 ca 02
Dal 05/06/1991	 CF e , CF ,	Comune di Sassari Terreni – F 15 Part. 614 – Uliveto Cl. 4 Superficie m ² are 25 ca 06

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	614			Uliveto	4	25 are 06 ca		Dominicale Euro 4,53 – Agrario Euro 2,59		

Corrispondenza Catastale

L'unità immobiliare risulta conforme all'estratto di mappa.

5.d Destinazione del bene

La porzione di terreno è compresa nella SOTTOZONA E3.a Campo Ambientale 3 Ambito 1, secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.43 del 26.07.2012, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n.58 del 11.12.2014.

“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)”

6.d Regolarità edilizia

La porzione di terreno, come il bene n.3, risulta soggetta a vincolo di inedificabilità in seguito alla realizzazione di un fabbricato destinato a deposito attrezzi nell'area adiacente con cui costituisce un unico accorpamento.

All'interno del lotto è presente una baracca in metallo con adiacente tettoia, di dimensioni rispettivamente pari a 2,53 m x 4,30 m = 10,88 m², h = 2,22 m e 3,37 m x 5 m = 16,85 m², h = 2,25 m. Tali manufatti risultano essere stati edificati abusivamente e dovranno pertanto venire demoliti.

Il costo di demolizione può essere stimato pari a € 400,00

7.d Certificazione energetica

Non è prevista l'Attestazione di Prestazione Energetica per questa tipologia di immobile.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, PROPRIETÀ COMUNI

8.d Stato di possesso/occupazione

L'immobile risulta attualmente occupato dal proprietario.



9.d Vincoli:

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, né vincoli di natura condominiale. L'unico vincolo esistente è quello di vincolo di inedificabilità in seguito alla realizzazione di un fabbricato destinato a deposito attrezzi nell'area adiacente con cui costituisce un unico accorpamento.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO/ACQUISITO DAL FALLIMENTO

10.d Impianti dell'immobile

Gli impianti presenti nel terreno sono quelli a servizio del deposito attrezzi esistente quali serbatoio idrico e fossa settica.

Il valore di tali impianti risulta trascurabile.

11.d Determinazione del valore dell'unità immobiliare

Criteri di stima

Per la stima dell'immobile si deve considerare, anche in questo caso, il vincolo di inedificabilità legato alla presenza dell'edificio destinato a deposito attrezzi presente nell'area adiacente, del quale costituisce il cortile/giardino.

Il fondo può essere stimato con il metodo sintetico - comparativo sulla base di recenti contrattazioni che hanno avuto luogo anche nella zona.

In questo caso il prezzo di vendita sarà pari a 4,50 €/m².

Valore del terreno = 2506 m² x 4,50 €/m² = € 11.277,00

Detraendo gli oneri per la demolizione del capannone e della tettoia si ottiene un valore pari a:
€ 11.277,00 - € 400,00 = € 10.877,00

12.d Divisibilità in lotti

Vista la conformazione planimetrica ed il vincolo di inedificabilità, si ritiene che l'immobile debba costituire un unico lotto con l'adiacente appezzamento.



Bene N°5 Magazzino cat C/2, sito in Agro di Sassari in località Segasidda Manna

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEI BENI ACQUISITI DAL FALLIMENTO

1.e La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. comma 2 risultava incompleta per cui il sottoscritto ha provveduto a recuperare l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene al Sig., per una quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, in seguito a compravendita dalla Sig.ra del 05/06/1991

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

..... (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)

PROVVENIENZE VENTENNALI

Dal 05/06/1991	A favore di nata a CF e , CF contro nata in , CF	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Lojacono	05/06/1991	68796	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.
		Sassari	14/06/1991	8556	5134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.
		Sassari	20/06/1991	3798.1/1991	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ispezioni telematiche effettuate presso gli uffici del Catasto dell'agenzia delle entrate di Sassari e la Conservatoria dei RR.II. di Sassari il sottoscritto ha potuto recuperare le visure, le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, nonché le note relative ad ipoteche e trascrizioni.

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 18/01/2006, capitale € 35.392,44 per un totale di € 43.000,00 inclusi interessi, iscritta a Mantova il 01/03/2007; Reg. Gen. 21730 – Reg. part. 4130; a favore di _____ sede _____, contro _____ e _____; si specifica che nella nota di iscrizione dell'ipoteca vengono indicati gli identificativi catastali (F 55 part. 1267 6,5 vani), erroneamente indicando quale comune di appartenenza quello di Osilo anziché quello di Sorso nel quale si trova l'immobile di proprietà del Sig. _____
- **Ipoteca legale** ai sensi dell'Art.77 DPR 602/73 integrato e modificato dal D.Lgs n. 193/01 del 11/02/2008, capitale € 14.910,91 per un totale di € 29.821,82 inclusi interessi, iscritta a Sassari il 28/03/2008; Reg. Gen. 4930 – Reg. part. 910; a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., contro _____;
- **Ipoteca legale** ai sensi dell'Art.77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99 del 08/10/2009, capitale € 31.538,18 per un totale di € 63.076,36 inclusi interessi, iscritta a Sassari il 23/11/2009; Reg. Gen. 18909 – Reg. part. 3220; a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., contro _____;

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili** del 18/01/2008, trascritto a Sassari il 26/02/2008, Reg. Gen. 2639 – Reg. part. 1692 a favore di _____ sede _____, contro _____;
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** del 28/11/2016, trascritta a Sassari da Tribunale Civile e Penale il 12/08/2019 Reg. Gen. N° 11895, Reg. Part. N° 9023, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO _____, contro _____ e _____;

2.e Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

Al fine della corretta identificazione dell'immobile il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le mappe censuarie

DESCRIZIONE

3.e Descrizione

Trattasi deposito attrezzi edificato all'interno del terreno denominato "bene n.4".

Il fabbricato di piccole dimensioni è costituito da due piani di cui uno parzialmente interrato ed uno fuori terra, collegati da una scala metallica interna a chiocciola.

L'edificio è realizzato con murature portanti in blocchi di cls intonacati al civile e solai interpiano e di copertura in latero-cemento; la copertura piana è impermeabilizzata con guaine bituminose. Il piano terra comprende una camera ed un bagno; il piano seminterrato costituisce un unico ambiente con angolo cottura, dotato di finestrate in cemento nelle parti alte delle pareti.



Immagine 10. Immagine del deposito attrezzi



Immagine 11. Ulteriore immagine del deposito attrezzi

L'unità immobiliare ha le seguenti dimensioni:

- Superficie lorda, incluse pareti interne, muri perimetrali esclusivi al piano terra: circa 30,8 m²
- Superficie netta al piano terra: circa 25 m²
- altezza Piano terra: circa 2,70 m
- Superficie lorda, incluse pareti interne, muri perimetrali esclusivi al piano seminterrato: circa 30,8 m²
- Superficie netta al piano seminterrato: circa 25 m²
- altezza Piano seminterrato: circa 2,10 m

Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono mediocri, tali da richiedere, allo stato attuale, alcuni interventi manutentivi.

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive principali dell'appartamento.

Le pareti e il soffitto risultano intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore bianco.

Le pavimentazioni sono rivestite in piastrelle in ceramica 30 x 30 cm, al piano terra e 3 x 40 cm al piano seminterrato.

Le pareti del servizio igienico del piano terra e della cucina del piano seminterrato sono rivestite in piastrelle di ceramica 20 x 30 cm.

Gli infissi esterni, in alluminio colore bianco, sono protetti da persiane in alluminio colore verde; il portoncino di ingresso è in metallo.

Le porte interne sono in legno.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, appare non conforme alle prescrizioni di cui al DM 37/08 e L 168/68.

L'impianto idrico - sanitario del servizio igienico e della cucina, anch'esso realizzato sottotraccia, appare funzionante; l'acqua calda viene prodotta tramite boiler elettrico da 50 l

Immagine 34. Immagine del servizio igienico al piano terra dell'edificio

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato appare in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

4.e Verifiche catastali

CONFINI

Il fabbricato confina su tutti i lati con il terreno distinto al F 15 Part. 614

CONSISTENZA

Sulla base della visura catastale e del sopralluogo effettuato, si possono determinare le seguenti dimensioni:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	25 m ²	30 m ²		30 m ²		
Totale superficie convenzionale				30 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1997	 CF e	Comune di Sassari Fabbricati F 15 Part. 615, cat. c/2 consistenza 30 m ²

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	615			C/2	1	30 m ²		€ 122,40	T-S1	

Corrispondenza Catastale

Non esiste agli atti del catasto la planimetria catastale dell'immobile che dovrà pertanto essere denunciata tramite procedura DOCFA.

5.e Destinazione del bene

Dal progetto approvato dal Comune di Sassari l'immobile risulta avere la destinazione di deposito attrezzi.

L'immobile è ubicato in zona urbanistica E3.a campo Ambientale 3 Ambito 1, secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.43 del 26.07.2012, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n.58 del 11.12.2014.

“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)”

6.e Regolarità edilizia

L'immobile è stato edificato sulla base della Concessione Edilizia n. C/92/00548 del 30/11/1992 per la costruzione di un locale ad uso deposito attrezzi agricoli, a nome di

L'immobile risulta totalmente difforme dal progetto approvato in quanto nelle tavole grafiche di progetto non esiste il piano seminterrato ed il piano terra risulta avere una altezza di 2,70 m, contro una altezza media misurata in sede di sopralluogo pari a 3,90 m.

Il piano seminterrato abusivo non risulta pertanto al di sotto del terreno adiacente, per non meno del 50% del suo involucro e quindi partecipa al computo del volume urbanistico.

Il volume dell'edificio risulta pari a circa 150 m³ contro 81,675 m³ assentiti ed a fronte di un volume massimo ammesso nel lotto di 83,88 m³.

Peraltro l'edificio risulta avere caratteristiche tali da configurare una cambio di destinazione abusivo tra differenti destinazioni urbanisticamente rilevanti, da Artigianale/Deposito a residenza.

Quanto sopra si evince dalla presenza di una cucina, dotata dei relativi impianti, ricavata nel piano seminterrato abusivo, ed un servizio igienico al piano terra, tutte opere realizzate abusivamente.

La regolarizzazione del fabbricato comporta rilevanti interventi comprendenti la demolizione della copertura e del solaio interpiano, l'abbassamento delle murature perimetrali, il completo interrimento del piano seminterrato, il rifacimento del pavimento del piano terra alla quota di campagna ed il rifacimento della copertura, compresa la modifica della quota degli infissi e della porta di ingresso.

Dovrà quindi essere ripristinata la destinazione di struttura di appoggio non residenziale, quale era quella di deposito attrezzi assentita con la concessione Edilizia; il cambio di destinazione d'uso a residenza non sarebbe comunque ammesso in quanto il soggetto legittimato dovrebbe essere un imprenditori agricolo che svolga effettiva e prevalente attività agricola.

7.e Certificazione energetica

Non è prevista l'Attestazione di Prestazione Energetica per questa tipologia di immobile.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, PROPRIETÀ COMUNI

8.e Stato di possesso/occupazione

L'immobile risulta attualmente occupato dal proprietario.

9.e Vincoli:

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, né vincoli di natura condominiale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO/ACQUISITO DAL FALLIMENTO

10.e Impianti dell'immobile

Il valore degli impianti esistenti nel fabbricato (elettrico e idrico sanitario) risulta trascurabile.

11.e Determinazione del valore dell'unità immobiliare

Criteri di stima

Si ritiene che la stima del bene dovrà essere eseguita congiuntamente al terreno di pertinenza (descritto ai precedenti beni n.3 e n.4) in considerazione del loro vincolo di inedificabilità dovuto appunto alla presenza del fabbricato stesso, definendo così un unico lotto.

Per la stima del lotto i procedimenti utilizzabili, al fine di determinare il più probabile valore sono sostanzialmente due:

- un metodo basato sul procedimento analogico-comparativo per la stima di valore di mercato;
- un metodo indiretto in base alla capitalizzazione del reddito netto che il lotto è in grado di produrre in un anno.

Il valore del lotto sarà quindi dato dalla media dei valori ottenuti con i due metodi di stima.

Per la stima del fabbricato risulta necessario quantificare prioritariamente il costo per il ripristino come deposito attrezzi, in conformità al progetto approvato; tale costo, che può essere determinato in circa € 15.000,00, dovrà essere quindi detratto dal valore di mercato del deposito.

Il metodo utilizzabile al fine di stabilire il più probabile valore del deposito è quello basato sul procedimento analogico-comparativo per la stima di valore di mercato dell'immobile;

In base al metodo analogico-comparativo sui valori medi di mercato:

Viene determinato il valore più probabile attuale di mercato del deposito.

In considerazione dei lavori di ripristino complessivo, che dovranno essere realizzati, ci si può riferire al valore “a nuovo” dell’immobile.

Considerando valori relativi a zone analoghe e/o a magazzini simili, l’ubicazione della zona nell’ambito dell’agro di Sassari, la tipologia degli abitanti insediati, la vicinanza alle reti di comunicazione ...ecc, si ritiene che per l’immobile in oggetto possa equamente essere applicato un prezzo “a nuovo”, per metro quadro pari ad € 600,00.

Per la valutazione di questa tipologia di bene sarà utilizzato il valore al metro quadro ragguagliato, che si riferirà quindi ad una superficie commerciale coincidente con la superficie lorda dell’immobile.

Superficie commerciale = 30,25 m²

Il valore più probabile di mercato dell’immobile, dopo i lavori di ripristino come deposito attrezzi, risulta: € 600,00 x 30,25 m² = € 18.150,00

Da tale valore deve essere detratto il costo per il ripristino di circa € 15.000.

Valore del deposito ≈ € 18.150,00 - € 15.000 ≈ € 3.150,00

A tale valore deve essere aggiunto il valore del terreno circostante (beni n.3 e n.4) = € 1.170,00 + € 10.877,00 = 12.047,00

Valore del deposito attrezzi compreso il terreno circostante ≈ € 3.150,00 + € 12.047,00 ≈ € 15.200

In base alla capitalizzazione del reddito netto:

Il valore del lotto può essere stimato per via indiretta, in base alla capitalizzazione del reddito netto che esso è in grado di produrre in un anno.

Il fabbricato, completo del terreno che lo circonda, può essere locato con un fitto mensile in libero mercato pari a 3,00 €/m² di superficie commerciale.

Considerando una superficie di 30,25 m² si otterrà un canone mensile lordo di circa € 90,00 pari a circa 1.080,00 €/anno.

Tale reddito può essere capitalizzato, considerando i vari fattori positivi e negativi di incidenza sul tasso di capitalizzazione [cfr De Rossi, Forte], ad un tasso pari al 3,5 %.

Per ottenere il reddito netto si deve tenere conto delle spese per lavori straordinari, condominiali, tasse, ..ecc che incidono mediamente nell’ordine del 30%.

Il valore commerciale così stimato sarà quindi pari a:
€ 1.080*0,7/0,035 x 0,70 = € 21.600,00.

Valore dell'immobile:

Il valore più probabile del lotto si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

Valore medio = (€ 15.200,00 + € 21.600,00) / 2 ≈ € 18.400,00.

Il valore della quota di proprietà di 1/2 risulta pari a € 18.400,00 x 1/2 = € 9.200,00

Valore del lotto n.3 = € 9.200,00

12.e Divisibilità in lotti

Per quanto detto in precedenza si ritiene i beni n.3, n.4 e n.5 debbano costituire un unico lotto.

LOTTO N.4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N°6 – Abitazione di tipo ultraopolare cat. A/5 – 1 vano - sita a Sassari in Reg. Baddimanna F 55 Part. 600, sub. 1 – Nuda proprietà per 54/2592
- Bene N°7 – Abitazione di tipo ultraopolare cat. A/5 – 1,5 vani sita a Sassari in Reg. Baddimanna F 55 Part. 600, sub. 2– Nuda proprietà per 54/2592
- Bene N°8 – Abitazione di tipo ultraopolare cat. A/5 – 3 vani sita a Sassari in Reg. Baddimanna F 55 Part. 600, sub. 3– Nuda proprietà per 54/2592
- Bene N°9 – Abitazione di tipo ultraopolare cat. A/5 – 3,5 vani sita a Sassari in Corso Giovanni Pascoli, 93 F 55 Part. 600, sub. 4– Nuda proprietà per 54/2592
- Bene N°10 – Abitazione di tipo ultraopolare cat. A/5 – 3 vani sita a Sassari in Corso Giovanni Pascoli, 93 F 55 Part. 600, sub. 5– Nuda proprietà per 54/2592

Beni N°6, 7, 8, 9, 10 Fabbricati siti a Sassari in Reg. Baddimanna – Corso Giovanni Pascoli

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEI BENI ACQUISITI DAL FALLIMENTO

1.f La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. comma 2 risultava incompleta per cui il sottoscritto ha provveduto a recuperare l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni.

TITOLARITÀ

Gli immobili appartengono al Sig., per una quota pari a 54/2592 della nuda proprietà, in seguito a Successione da e successione da nato

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

..... (54/2592 della nuda proprietà)

PROVVENIENZE VENTENNALI

Dal 04/03/1994	A favore di		Dichiarazione di successione			
	 nata a	,	Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
	CF	,		21/05/2007	53/1373/7	
	 nata a	,	Trascrizione			
	CF	,	Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.
	 nato	,	Ufficio del Registro	03/09/2008	16311	11599
			Sassari			
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.

	CF, nato a CF, nato CF, nato CF, nata CF, nato CF, contro CF	Sassari	05/02/2007	1556.1/2007	
Dal 14/03/2000	A favore di	Dichiarazione di successione			
	nata a	Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
	CF		22/05/2007	56/1373/7	
		Trascrizione			
	nata a	Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.
	CF	Ufficio del Registro Sassari	09/05/2008	7783	5234
	nato	Registrazione			
	CF	Presso	Data	Reg. Gen	Reg. Part.
	CF	Sassari	05/02/2007	1557.1/2007	
	CF				

--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ispezioni telematiche effettuate presso gli uffici del Catasto dell'agenzia delle entrate di Sassari e la Conservatoria dei RR.II. di Sassari il sottoscritto ha potuto recuperare le visure, le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, nonché le note relative ad ipoteche e trascrizioni.

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli.

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** del 28/11/2016, trascritta a Sassari da Tribunale Civile e Penale il 12/08/2019 Reg. Gen. N° 11895, Reg. Part. N° 9023, a favore della **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**
 , contro
 e;

2.f Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

Al fine della corretta identificazione dell'immobile il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le mappe censuarie

DESCRIZIONE

3.f Descrizione

Le unità immobiliari di cui trattasi sono costituite da diversi fabbricati ubicati in un area di 1.473 m², compresa tra la via Bellini ed il tracciato dell' ARST Gestione FdS, ex ferrovie della Sardegna, Sassari - Sorso.

Gli edifici appaiono abbandonati da tempo, in totale stato di precarietà ed alcuni dei quali parzialmente crollati.



Immagine 12. Immagine del fabbricato con accessi dalla via Bellini



Immagine 13. Ulteriore immagine del fabbricato con accessi dalla via Bellini



Immagine 14. Ulteriore immagine del fabbricato con accessi dalla via Bellini



Immagine 15. Immagine di un altro fabbricato del lotto con accessi dalla via Bellini



Immagine 16. Lo stesso fabbricato di cui all'immagine precedente, ripreso da altra angolazione.



Immagine 17. Il fabbricato di cui all'immagine precedente, ripreso dal retro.



Immagine 18. Immagine dei ruderi di uno degli edifici del lotto



Immagine 19. Immagine di un altro rudere di uno degli edifici del lotto



Immagine 20. Immagine di un altro rudere di uno degli edifici del lotto invaso dalla vegetazione infestante



Immagine 21. Ulteriore immagine di uno degli edifici fatiscenti presenti nel lotto

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni manutentive generali dell'area appaiono pessime, con presenza di vegetazione infestante diffusa ovunque e ruderi di fabbricati in muratura abbandonati ormai da decenni.

Gli unici due edifici con accesso dalla strada risultano non accessibili ed inagibili, anch'essi inutilizzati da anni.

PARTI COMUNI

L'ente urbano di pertinenza degli edifici costituisce parte comune; nella mappa catastale risulta graffiata a tutti i fabbricati.

4.f Verifiche catastali

CONFINI

L'area di pertinenza degli edifici confina a sud – ovest ed ad ovest con la via Bellini, a sud – est ed a nord – est con la ferrovia, a nord – ovest con il fabbricato distinto al F 55 Mapp. 540, di altra proprietà.

CONSISTENZA

Sulla base della visura catastale e del sopralluogo effettuato, si possono determinare le seguenti dimensioni per l'area urbana che contiene i cinque beni fatiscenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Ente urbano	-	1.473 m ²		1.473 m ²		
Totale superficie convenzionale						

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per i cinque beni n.6, n.7, n.8, n.9 e n.10 può essere descritta la seguente cronistoria catastale:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/03/1994	, CF, CF, CF, CF	Comune di Sassari Fabbricati F 55 Part. 50, sub 1 - cat. A/5 consistenza 1 vano; sub 2 - cat. A/5 consistenza 1,5 vani; sub 3 - cat. A/5 consistenza 3 vani; F 55 Part. 78 sub 1 - cat. A/5 consistenza 3,5 vani; F 55 Part. 78 sub 2- cat. A/5 consistenza 3 vani;

	 , CF , / ; , CF , , ; , CF , ; , CF , , CF , CF , u ; , CF , ; , CF , / ; , CF , / , , CF , / , , / , , CF , , , , ; 	
dal 16/10/1987 al 21/07/2020	 n , CF n / , CF , / , , CF / , ,	Comune di Sassari Fabbricati F 55 Part. 600, sub 1 - cat. A/5 consistenza 1 vano; sub 2 - cat. A/5 consistenza 1,5 vani; sub 3 - cat. A/5 consistenza 3 vani, sub 4 - cat. A/5 consistenza 3,5 vani; sub 5- cat. A/5 consistenza 3 vani;
dal 03/10/2003 al 21/07/2020	 , CF , ; , CF , / ; , CF , / ; , CF , / ; ,	Comune di Sassari Fabbricati F 55 Part. 600, sub 1 - cat. A/5 consistenza 1 vano; sub 2 - cat. A/5 consistenza 1,5 vani; sub 3 - cat. A/5 consistenza 3 vani, sub 4 - cat. A/5 consistenza 3,5 vani; sub 5- cat. A/5 consistenza 3 vani;
Dal 12/05/2011 al 21/07/2020	 , CF , / ; , CF , / ; , CF , / ; , CF , / ; , CF , ; , CF	Comune di Sassari Fabbricati F 55 Part. 600, sub 1 - cat. A/5 consistenza 1 vano; sub 2 - cat. A/5 consistenza 1,5 vani; sub 3 - cat. A/5 consistenza 3 vani, sub 4 - cat. A/5 consistenza 3,5 vani; sub 5- cat. A/5 consistenza 3 vani;

L'immobile è ubicato in zona urbanistica B1.6 secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.43 del 26.07.2012, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n.58 del 11.12.2014.

“Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento”.

Nella zona sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

$I_f (m^3/m^2) = 2,1$

$H (m) = 10,5$

$RC (\%) = 25$

$SAL \text{ max per } m^2 \text{ di lotto edificabile} = 0,61$

6.f Regolarità edilizia

Nulla si può dire circa la regolarità edilizia degli immobili non essendo stata reperita alcuna documentazione presso l'Archivio Tecnico del Comune di Sassari.

7.f Certificazione energetica

Non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica per gli immobili.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, PROPRIETÀ COMUNI

8.f Stato di possesso/occupazione

Gli immobili risultano allo stato attuale liberi ed inabitabili.

9.f Vincoli:

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, né vincoli di natura condominiale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO/ACQUISITO DAL FALLIMENTO

10.f Impianti dell'immobile

Non è stata rilevata la presenza di impianti particolari, con esclusione di quelli obsoleti e fuori norma degli edifici fatiscenti esistenti nell'area.

11.f Determinazione del valore dell'unità immobiliare

Criteri di stima

Il metodo più adeguato per la tipologia dei beni di cui trattasi è quello del valore di trasformazione, detraendo dal valore determinato per l'area resa edificabile, il costo per la demolizione dei ruderi e fabbricati fatiscenti su essa oggi esistenti.

In base al valore di trasformazione:

Il valore dell'area può essere stimato sottraendo dal valore finale del fabbricato, che può essere realizzato sull'area, i costi per la sua realizzazione. Il valore così ottenuto dovrà quindi essere attualizzato al momento della compravendita dell'area, per tenere conto del tempo che intercorre tra l'acquisto e la realizzazione del bene e quindi del fatto che, chi acquista deve anticipare oggi una somma, che recupererà solo tra alcuni anni.

La formula da utilizzare è la seguente:

$$Va = (Vf - (Cc + St + Oc)) / (1 + r)^n$$

Essendo:

Va = valore area

Vf = valore finale (ottenuto moltiplicando il numero dei metri quadrati realizzabili per il valore a metro quadrato della zona)

Cc = Costi di costruzione comprensivi del profitto imprenditoriale

St = spese tecniche

Oc = Oneri concessori e di altra natura

r = costo del denaro

n = numero di anni di durata dell'operazione

Il costo di costruzione (Cc) comprensivo di tutto (struttura edilizia, finiture, impianti, ...ecc) può essere valutato pari a circa 900 €/m², avendo considerato finiture medie.

Il valore finale (Vf) Considerando valori relativi a zone analoghe e/o a fabbricati di tipo residenziale, l'ubicazione della zona nell'ambito dell'abitato di Sassari, la tipologia degli abitanti insediati, la vicinanza alle reti di comunicazione ...ecc, si ritiene che per il fabbricato da realizzare possa equamente essere applicato un prezzo "a nuovo", per metro quadro compreso tra 1.200 €/m² e 1.700 €/m² ; prudenzialmente si può considerare un valore medio pari ad € 1.450 €/m²

Le spese tecniche oscillano dal 6 al 10 % del Costo di costruzione, verrà adottato un valore medio pari al 8%.

Gli Oneri di concessione (Oneri sul Costo di costruzione, Oneri di Urbanizzazione, ecc..) sono valutabili intorno al 10 % del Costo di costruzione

Poniamo, quindi r = 7% (tasso di debito) ed n = 3 anni;

Il volume realizzabile con un indice fondiario If = 2,1 m³/m² è pari a 3.093,30 m³

Considerando una altezza interpiano di 3 m, potrà essere ipotizzato un edificio avente superficie pari a 1.031,10 m² realizzato su 3 piani con una superficie di 343,7 m² per piano.

La superficie coperta massima realizzabile è pari a $S_c = 1.473 \text{ m}^2 \times 25 / 100 = 368,25 \text{ m}^2$ quindi maggiore di quella lorda ipotizzata.

Potrà inoltre essere realizzato un piano interrato da destinare ad autorimessa, al fine di garantire gli standard urbanistici per i parcheggi.

La superficie commerciale, considerando quella dell'autorimessa al 50% risulta pertanto pari a 1.159,99 m²

Quindi:

$$C_c = 1.159,99 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/ m}^2 = 1.043.991 \text{ €}$$

$$V_f = 1.159,99 \text{ m}^2 \times 1.450 \text{ €/ m}^2 = 1.681.985,50 \text{ €}$$

$$S_t = 1.101.990,50 \text{ €} \times 8/100 = 83.519,28 \text{ €}$$

$$O_c = 1.101.990,50 \text{ €} \times 10/100 = 104.399,10 \text{ €}$$

sostituendo si ottiene:

$$V_a = (1.681.985,50 \text{ €} - (1.043.991 \text{ €} + 83.519,28 \text{ €} + 104.399,10 \text{ €})) = 450.075,15 \text{ €}$$

$$V_a \text{ attualizzato} = V_a / (1 + 0,07)^3 = 367.395,39 \text{ €}$$

$$\text{Tale valore equivale a } 367.395,39 \text{ €} / 1.473 \text{ m}^2 = 249,42 \text{ €/ m}^2$$

Dal valore così determinato deve essere dedotto il costo per la demolizione dei fabbricati e ruderi esistenti.

Il volume dei fabbricati da demolire è circa pari a 1.100 m³

Considerando una incidenza di 39 €/m³ per la demolizione vuoto per pieno, compresi il trasporto e gli oneri per il conferimento a discarica autorizzata dei materiali derivanti dalle demolizioni, si avrà un onere di circa 42.900,00 €.

Valore finale dell'area edificabile = 367.395,39 € - 42.900,00 € = € 324.495,39

Per determinare il valore della quota spettante al Sig. (pari al 54/2592 della nuda proprietà), si deve tenere conto dei dati anagrafici dell'usufruttuario, per la quale risulta la data di nascita del 1894, per tale ragione sarà considerata la piena proprietà per la quota di 54/2592.

Il valore della quota di proprietà di 54/2592 risulta pari a $€ 324.495,39 \times 54/2592 = € 6.760,32$

Valore del lotto n.4 = € 6.760,32

12.f Divisibilità in lotti

Per quanto detto in precedenza si ritiene i beni n.6, n.7, n.8, n.9 e n.10 debbano costituire un unico lotto.

LOTTO N.5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N°11 – Autoveicolo Opel Astra, anno 2005 - targato

di proprietà del Sig.

.....;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.g Descrizione.

Si tratta di un autoveicolo di produzione estera (Opel), immatricolato il 31/01/2005, per il quale, in sede di sopralluogo, non è stato possibile rilevare la percorrenza chilometrica.

L'auto, un'Astra 3^a serie mostra uno stato di manutenzione mediocre; il veicolo è stato con ogni probabilità tenuto sempre all'aperto e non è stato oggetto negli anni di manutenzione alla carrozzeria, come si può rilevare dalla vernice fortemente degradata e dalla presenza di vari danneggiamenti quali ammaccature, scalfitture e graffi nei lamierati (Immagine....).



Immagine 22. Immagine dell'autoveicolo Opel Astra

Di seguito si riportano i principali dati tecnici dell'auto:

Alimentazione: Diesel;

Omologazione: OEW0L20EST01

Cilindrata: 1686

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Classe ambientale: Euro 4

Potenza 59 kW (80 cv) a 4.400 giri/min

Trazione: anteriore

Portata 1905 kg

Cambio: meccanico 5 rapporti

Il bollo risulta pagato ed il veicolo risulta non assicurato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immagine 23. Immagine dell'autoveicolo Opel Astra

Da ricerche di mercato e sulla base dei listini riportati su riviste specializzate, il valore dell'autoveicolo Opel Astra può essere stimato in circa € 2.300,00.

Valore Lotto 5 = € 2.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Schema riassuntivo dei lotti:

LOTTO N.1

Bene N°1 – appartamento ubicato ad Osilo in Loc. San Lorenzo via Gruppo Chiesa, 8 - Piano Terra – Comune di Osilo F 23 Part. 70 sub 11; proprietà per 2/18

Valore del lotto n°1 = € 5.555,56



LOTTO N.2

Bene N°2 – appartamento ubicato a Sorso in via Pintor, 4, Piano Primo; Comune di Sorso F55 M1267 Sub.4; proprietà per 1/2

Valore del lotto n°2 = € 93.700,00



LOTTO N.3

Bene N°3 – Terreno sito in Agro di Sassari in località Segasidda M..... F 15 Part. 562 – proprietà per 1/2

Bene N°4 – Terreno sito in Agro di Sassari in località Segasidda M..... F 15 Part. 614 – proprietà per 1/2

Bene N°5 – Magazzino cat. C/2 - 30 mq, sito in Agro di Sassari in località Segasidda M..... - proprietà per 1/2

Valore del lotto n.3 = € 9.200,00



LOTTO N.4

Bene N°6 – Abitazione di tipo ultraopolare cat. A/5 – 1 vano - sita a Sassari in Reg. Baddim..... F 55 Part. 600, sub. 1 – Nuda proprietà per 54/2592

Bene N°7 – Abitazione di tipo ultraopolare cat. A/5 – 1,5 vani sita a Sassari in Reg. Baddim..... F 55 Part. 600, sub. 2– Nuda proprietà per 54/2592

Bene N°8 – Abitazione di tipo ultraopolare cat. A/5 – 3 vani sita a Sassari in Reg. Baddim..... F 55 Part. 600, sub. 3– Nuda proprietà per 54/2592

Bene N°9 – Abitazione di tipo ultraopolare cat. A/5 – 3,5 vani sita a Sassari in Corso Pascoli, 93 F 55 Part. 600, sub. 4– Nuda proprietà per 54/2592

Bene N°10 – Abitazione di tipo ultraopolare cat. A/5 – 3 vani sita a Sassari in Corso Pascoli, 93 F 55 Part. 600, sub. 5– Nuda proprietà per 54/2592

Valore del lotto n.4 = € 6.760,32



LOTTO N.5

Bene N°11 – Autoveicolo Opel Astra, anno 2005 - targato

di proprietà del Sig.

.....;

Valore Lotto 5 = € 2.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tanto doveva il sottoscritto in evasione del mandato ricevuto

Sassari 28/12/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

Bene n°1

- 1a) Documentazione pratica Sanatoria Edilizia Comune di Osilo con allegati elaborati grafici
- 2a) Visure Catastali storiche
- 3a) planimetria catastali;
- 3a) Estratto di mappa;
- 4a) Ispezioni ipotecarie Agenzia delle Entrate.



Bene n°2

- 1b) Documentazione pratica Edilizia e sanatoria Comune di Sorso con allegati elaborati grafici
- 2b) Visure Catastali storiche
- 3b) planimetria catastali;
- 4b) Estratto di mappa;
- 5b) Ispezioni ipotecarie Agenzia delle Entrate.



Beni n°3, n.4 e n.5

- 1c) Documentazione pratica Edilizia e sanatoria Comune di Sassari con allegati elaborati grafici
- 2c) Visure Catastali storiche
- 3c) planimetria catastali;
- 4c) Estratto di mappa;
- 5c) Certificato di destinazione Urbanistica Terreno
- 6a) Ispezioni ipotecarie Agenzia delle Entrate.



Beni n°6, n.7 e n.8, n.9 e n.10

- 1c) Visure Catastali storiche
- 2c) Estratto di mappa;
- 3a) Ispezioni ipotecarie Agenzia delle Entrate.

