



TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zazzu Gavino, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Prossima udienza

10/03/2022



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali	20



Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2019 del R.G.E.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25



INCARICO

All'udienza del 31/10/2020, il sottoscritto Geom. Zazzu Gavino, con studio in Via degli Astronauti, 35 - 07100 - Sassari (SS), email geom.g.zazzu@tiscali.it, PEC studiotecnico.gzazzu@pec.it, Tel. 079 290 908 - 339 38 93 761, Fax 079 290 908, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Dei Regoli 21 (Coord. Geografiche: 40° 39' 51,17" N / 8° 32' 26,28")
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Usini (SS) - Via Dei Regoli 26 (Coord. Geografiche: 40° 39' 51,53" N / 8° 32' 26,56" E)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Dei Regoli 21

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità abitativa disposta su due livelli con accesso dalla Via Dei Regoli civico n. 21, così composta:
- al piano terra da un ingresso con annesso vano scala, una cucina ed un soggiorno;
- al piano primo da un vano unico parzialmente soppalcato, da un modesto wc e da una terrazza a livello.
E' situato in una zona centrale dell'abitato urbano di Usini poco distante dal Municipio, da modeste attività commerciali di vicinato, da un edicola, da un mini market, da locali di ristorazione (pizzerie), da una farmacia, da una Chiesa, da una rivendita di tabacchi e dall'ufficio postale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si integra la documentazione con la visura catastale storica attuale, la planimetria catastale nonché con l'estratto di mappa.

Si producono:

1) copia del penultimo atto notarile di provenienza

- Atto di compravendita a rogito del dott. v. Lojacono - Notaio in Sassari, in data 21/04/1999, rep. n. 109321, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 14/05/1999, R.G. n. 7069, R.P. n. 4355;

2) note di trascrizione:

- Nota di trascrizione Compravendita a rogito del dott. V. Lojacono - Notaio in Sassari, in data 21/04/1999, rep. n. 109321, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 14/05/1999, R.G. n. 7069, R.P. n. 4344;

- Nota di trascrizione Ipoteca Volontaria a rogito del dott. V. Lojacono - Notaio in Sassari, in data 24/03/1999, rep. n. 108927, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 26/03/1999, R.G. n. 4552, R.P. n. 749. (Vedasi anche annotazione della cancellazione totale in data 09/04/2002 del 22/10/2002, R.G. n. 15281, R.P. n. 2100);

- Nota di trascrizione Compravendita a rogito del dott. V. Lojacono - Notaio in Sassari, in data 20/02/2002, rep. n. 121225, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 21/02/2002, R.G. n. 2115, R.P. n. 1516;

- Nota di trascrizione Ipoteca Volontaria a rogito del dott. V. Lojacono - Notaio in Sassari, in data 20/02/2002, rep. n. 121226, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 21/02/2002, R.G. n. 2116, R.P. n. 295;

- Nota di trascrizione Atto giudiziario - Pignoramento immobiliare - Tribunale di Sassari, in data 20/06/2005, rep. n. 371/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 05/08/2005, R.G. n. 18886 R.P. n. 14049;

- Nota di trascrizione Atto giudiziario - Pignoramento immobiliare - Tribunale di Sassari, in data 14/05/2019, rep. n. 1304/2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 06/06/2019, R.G. n. 7652 R.P. n. 5671.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in argomento confina catastalmente come segue:

- a nord con altra unità immobiliare distinta col mapp. 273 del foglio 29 (immobile estraneo alla presente procedura esecutiva);
- a ovest, in parte con area cortilizia interna graffata con l'unità immobiliare distinta col mapp. 273 del foglio 29 ed in parte con altra area cortilizia interna distinta col mapp. 277 sempre del foglio 29 (immobili estranei alla presente procedura esecutiva);
- a sud quasi totalmente con altro bene immobile distinto col mapp. 926 del foglio 29 (immobile estraneo alla presente procedura esecutiva);
- a est con la via pubblica (via Dei Regoli).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina e ingresso-disimpegno	19,34 mq	26,75 mq	1,00	26,75 mq	2,97 m	T
Soggiorno	28,00 mq	37,12 mq	1,00	37,12 mq	2,88 m	T
Vano unico zona notte	27,46 mq	33,64 mq	1,00	33,64 mq	3,90 m	Primo
Soppalco zona inferiore	12,50 mq	15,81 mq	0,50	7,91 mq	2,01 m	Primo
Soppalco zona superiore	12,50 mq	15,81 mq	0,50	7,91 mq	1,80 m	Primo
Servizio igienico	3,14 mq	3,69 mq	1,00	2,58 mq	2,33 m	Primo
Terrazza	12,60 mq	14,05 mq	0,25	3,51 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				119,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,42 mq		



Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Le altezze indicate si riferiscono alle altezze medie, ove variabili tra h massima e h minima, misurate all'intradosso del tavolato e non sotto trave.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/1998 al 21/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 272 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano T - 1
Dal 21/04/1999 al 20/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 272 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano T - 1
Dal 20/02/2002 al 20/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 272 Categoria A3 Cl.2 Rendita € 284,05 Piano T - 1
Dal 20/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 1814 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano T - 1
Dal 09/11/2015 al 02/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1814 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano T - 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1814			A3	2	5 vani		284,05 €	T - 1	



Corrispondenza catastale

Vi è una discreta corrispondenza del piano terra di fatto rispetto al piano terra della scheda catastale mentre non vi è corrispondenza del piano primo.

Al piano terra è presente, nello stato di fatto, una ulteriore e modestissima finestra che dal soggiorno si affaccia sulla pubblica via, non presente nella planimetria catastale. Al piano primo, nello stato di fatto, si rileva un unico ambiente in luogo di un disimpegno e due camere da letto come riportato nella planimetria catastale. Sempre al piano primo il modesto wc, nello stato di fatto, è accessibile dall'ambiente unico e non dalla terrazza così come riportato nella planimetria catastale. Il modesto wc presenta, nello stato dei luoghi, una forma tondeggiante nell'angolo prospiciente la terrazza mentre nella planimetria catastale risulta un angolo retto. Al piano primo si rilevano, nello stato dei luoghi, ulteriori aperture finestrate non presenti nella scheda catastale così come una zona soppalcata

Si ritiene debba aggiornarsi la scheda catastale secondo quanto rilevato nello stato dei luoghi per soddisfare la relativa conformità. I costi degli onorari e delle spese possono quantificarsi in Euro 600,00 circa oltre eventuali bolli e sanzioni, il tutto compreso nella valutazione odierna operata che deve intendersi già al netto dei suddetti costi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo e manutentivo carente seppur si rilevano interventi manutentivi di più recente esecuzione.

Si rilevano alcuni tratti delle murature e solai recanti evidenti segnali di infiltrazioni, condense e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è potuto accertare l'esistenza di servitù, usi civici ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in esame risale ad epoche tutt'altro che recenti, denota le caratteristiche costruttive tipiche del passato quali: murature di natura tufacea, solai con strutture lignee, ecc.. Le murature mostrano la loro vetustà, seppur si segnalano sporadici interventi manutentivi interni.

Si evidenziano altresì interventi manutentivi e strutturali della copertura oggetto di recenti interventi di ristrutturazione seguita ex novo con orditura, sempre lignea, attualmente in buone condizioni.

Sono presenti gli impianti idrici ed elettrici privi delle relative certificazioni. Sono pure presenti due split, nel vano scala e nel soggiorno, con l'unità esterna ubicata nella parete prospiciente la terrazza ed un camino nella cucina.

Le pavimentazioni del piano terra sono tipiche dell'epoca a cui risale il bene in esame mentre quelle del piano primo sono di recente manifattura così come quelle del wc ed il relativo rivestimento (placcaggio).

Non sono presenti infissi interni (porte) fatta eccezione per la porta del wc invece presente, mentre quelli esterni sono costituiti da ante interne (alcune in legno ed alcune in alluminio) con vetri e persiane esterne in ferro.

Al piano primo le finestre sono in parte in pvc con veneziane esterne ed in parte in legno (porta terrazza e ulteriori finestre).

La copertura ad una falda inclinata, come già indicato, risulta essere stata realizzata ex novo di più recente realizzazione con orditura lignea sormontata da un tavolato e tegole.

Anche la copertura del wc presenta le medesime caratteristiche strutturali lignee di recente manifattura.



Le murature interne ed esterne portanti risultano rivestite con intonaco, fatta eccezione di una parete della cucina risultante con pietrame scapolo a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** quale parte debitrice eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1999 al 20/02/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Lojacono - Notaio	21/04/1999	109321	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Sassari	14/05/1999	7069	4355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2002 al 06/06/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Lojacono - Notaio	20/02/2002	121225	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Sassari	21/02/2002	2115	1516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Sassari il 21/02/2002
Reg. gen. 2116 - Reg. part. 295



Quota: 1/1
Importo: € 107.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 67.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: Dott. Vincenzo Lojacono - Notaio
Data: 20/02/2002
N° repertorio: 121226

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Sassari il 05/08/2005
Reg. gen. 18886 - Reg. part. 14049
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Sassari il 06/06/2019
Reg. gen. 7652 - Reg. part. 5671
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

- Vengono escluse dal suddetto elenco le ipoteche e le trascrizioni cancellate.
I suddetti dati sono stati estratti dal certificato ipotecario agli atti e dalla relazione del 16/07/2019 agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in esamina ricade nella zona A inclusa nel centro di prima ed antica formazione regolamentato dal Piano Particolareggiato aggiornato al gennaio 2016 in cui il bene è rubricato nella Tav. F2 alla scheda n. 170, Lotto n. 2, unità edilizia n.2 del comparto n.11. Secondo la predetta scheda risulta un volume dello stato attuale pari a mc 460 ed un volume di progetto pari a mc 508 quindi con un ipotesi di incremento volumetrico pari a mc 48 al piano primo in sopraelevazione al piano terra ed al confine con la limitrofa unità n.1 del medesimo comparto del P.P.

L'incremento previsto e il relativo stato attuale sono ulteriormente esplicitati graficamente nella Tav. 12d costituente i Profili Regolatori delle vie pubbliche e, tra queste, anche della via dei Regoli. Si precisa che l'incremento previsto è subordinato al benessere dell'Ufficio Tutela Paesaggio ed a quello Comunale.

Si evidenzia che sul posto, il civico indicato corrisponde al n. 21 mentre nella documentazione urbanistica di cui sopra viene riportato il civico n. 25.



REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 16/11/2020 il sottoscritto CTU ha formalmente presentato precisa domanda, presso il Comune di Usini, al fine di acquisire l'eventuale documentazione edilizia inerente l'immobile in esamina. In riscontro alla predetta richiesta il Comune di Usini ha dato risposta formale negativa (Vedasi l'Allegato D: domanda del 16/11/2020 e relativo riscontro del 14/12/2020)

Sulla base dell'esito negativo dell'accesso agli atti (documentazione edilizia) il sottoscritto non può acclarare o meno la regolarità edilizia del bene in argomento.

Nello stato di fatto sono presenti alcune e, presumibilmente ulteriori, aperture finestrate non presenti nella planimetria catastale del 1998, probabilmente realizzate in epoca più recente (così come appreso dalla parte eseguita durante il sopralluogo) rispetto alla edificazione originaria che si presume anteriore al 1° settembre 1967.

Si rilevano inoltre ulteriori modifiche interne riguardo all'assenza dei divisori interni e la presenza di un soppalco rispetto alla planimetria catastale del 1998 oltreché l'apertura di un varco-porta per l'accesso diretto al servizio igienico dal vano unico della zona notte al piano primo. Si evidenzia a tal proposito che, detto servizio igienico, nella scheda catastale, risulterebbe raggiungibile esclusivamente dalla terrazza scoperta esterna.

Per quanto sopra rilevato è necessario procedere con una pratica edilizia di accertamento di conformità il cui relativo provvedimento è però vincolato al nulla osta o benestare dell'Ufficio Tutela Paesaggio, per cui non deve intendersi scontata la possibilità della relativa regolarizzazione con particolare riferimento alle variazioni prospettiche.

Il bagno presenta altezze non regolari in quanto inferiori a quelle minime consentite di ml 2,40 per cui, sentito l'ufficio tecnico del Comune di Usini, si presume che tale servizio igienico debba essere collocato in altro sito del bene immobile in oggetto.

In seguito al riscontro negativo dell'ufficio tecnico del Comune di Usini in riferimento all'inesistenza di titoli autorizzativi edilizi, il sottoscritto ha effettuato ricerche all'interno del Geo-Portale delle Regione Sardegna, ove è stato possibile prendere visione delle foto aeree del sito geografico di interesse, nel caso in esame dell'abitato urbano di Usini. Esaminando i fotogrammi aerei, tutt'altro che chiari ed esaurienti, del 1968 (Allegato D - fotogrammi di cui ai punti 1 e 2) ed a ritroso del 1954-1955 (fotogrammi di cui ai punti 3 e 4), il fabbricato in oggetto parrebbe essere presente in tali epoche, seppur non acclarabile con estrema certezza.

Da questa ricerca si evince che, l'immobile era presumibilmente presente nei voli del 1954-1955, (vedi Allegato D - fotogrammi di cui ai punti 1 e 2), perciò si desume sia stato costruito in data anteriore del primo settembre 1967. Non è possibile procedere alla verifica per gli anni precedenti al 1954 in quanto i fotogrammi dei voli non sono presenti per il sito geografico specifico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene ricade in zona di prima ed antica formazione sottoposta al vincolo paesaggistico. Non si è a conoscenza di ulteriori vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Usini (SS) - Via Dei Regoli 26

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale garage disposto su un livello con accesso dalla Via Dei Regoli civico n. 26, composto da un unico vano parzialmente soppalcato, con accesso ed ingresso dalla pubblica via Dei Regoli civico 26.

E' situato in una zona centrale dell'abitato urbano di Usini poco distante dal Municipio, da modeste attività commerciali di vicinato, edicola, mini market, pizzerie, farmacia, Chiese, rivendita di tabacchi e a circa 200 metri dall'ufficio postale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si integra la documentazione con la visura catastale storica attuale, la planimetria catastale nonché con l'estratto di mappa.

Si producono:

1) copia del penultimo atto notarile di provenienza

- Atto di compravendita a rogito del dott. v. Lojacono - Notaio in Sassari, in data 21/04/1999, rep. n. 109321, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 14/05/1999, R.G. n. 7069, R.P. n. 4355;

2) note di trascrizione:

- Nota di trascrizione Compravendita a rogito del dott. V. Lojacono - Notaio in Sassari, in data 21/04/1999, rep. n. 109321, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 14/05/1999, R.G. n. 7069, R.P. n. 4344;

- Nota di trascrizione Ipoteca Volontaria a rogito del dott. V. Lojacono - Notaio in Sassari, in data 24/03/1999, rep. n. 108927, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 26/03/1999, R.G. n. 4552, R.P. n. 749. (Vedasi anche annotazione della cancellazione totale in data 09/04/2002 del 22/10/2002, R.G. n. 15281, R.P. n. 2100);

- Nota di trascrizione Compravendita a rogito del dott. V. Lojacono - Notaio in Sassari, in data 20/02/2002, rep. n. 121225, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 21/02/2002, R.G. n. 2115, R.P. n. 1516;

- Nota di trascrizione Ipoteca Volontaria a rogito del dott. V. Lojacono - Notaio in Sassari, in data 20/02/2002, rep. n. 121226, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 21/02/2002, R.G. n. 2116, R.P. n. 295;

- Nota di trascrizione Atto giudiziario - Pignoramento immobiliare - Tribunale di Sassari, in data 20/06/2005, rep. n. 371/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 05/08/2005, R.G. n. 18886 R.P. n. 14049;

- Nota di trascrizione Atto giudiziario - Pignoramento immobiliare - Tribunale di Sassari, in data 14/05/2019, rep. n. 1304/2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 06/06/2019, R.G. n. 7652 R.P. n. 5671.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in argomento confina catastalmente come segue:

- a nord con altra unità immobiliare distinta col mapp. 278 del foglio 29 (immobile estraneo alla presente procedura esecutiva);
- a ovest con la via pubblica (via Dei Regoli);
- a sud con altra unità immobiliare distinta col mapp. 285 del foglio 29 (immobile estraneo alla presente procedura esecutiva);
- a est, con altro bene immobile distinto col mapp. 1782 del foglio 29 (immobile estraneo alla presente procedura esecutiva).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	32,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	4,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Non è stato possibile rilevare l'altezza utile interna per via della presenza di una consistente quantità di cose, oggetti, attrezzature nonché di due soppalchi in cui trovansi depositate ulteriori cose, oggetti, attrezzature, mobili, ecc. di vario genere e natura che ha costituito oggettivo impedimento ad una puntuale attività di rilievo. Per tale motivo si indica l'altezza media (tra la massima e la minima riportate nella planimetria catastale) da intendersi come presunte e non certe.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 19/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 272 Categoria A6 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 206,58 Piano T - 1 Graffato 274 - 284
Dal 19/11/1998 al 21/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 284 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq. Rendita € 122,71 Piano T
Dal 21/04/1999 al 20/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 284 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq. Rendita € 122,71 Piano T
Dal 20/02/2002 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 284 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq. Rendita € 122,71 Piano T
Dal 25/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 29, Part. 1814 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq. Rendita € 122,71 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 284 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq. Rendita € 122,71 Piano T

Si evidenzia la non corrispondenza in visura catastale della data di nascita e codice fiscale di **** Omissis **** tra il periodo 01/01/1992 - 19/11/1998 ed il periodo 19/11/1998 - 21/04/1999 -

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	284			C6	2	33 mq.		122,71 €	T	



Corrispondenza catastale

Vi è parziale corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria depositata presso l'Agenzia del territorio per via della presenza di due porzioni soppalcate non riportate nella scheda.

Si ritiene debba aggiornarsi la scheda catastale secondo quanto rilevato nello stato dei luoghi per soddisfare la relativa conformità. I costi degli onorari e delle spese possono quantificarsi in Euro 600,00 circa oltre eventuali bolli e sanzioni, il tutto compreso nella valutazione odierna operata che deve intendersi già al netto dei suddetti costi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo e manutentivo carente.

Si rilevano, per quanto è stato possibile esaminare vista la complessa mole di cose ed oggetti ivi presenti, alcuni tratti delle pareti recanti segnali di infiltrazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è potuto accertare l'esistenza di servitù, usi civici ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in esame risale ad epoche non recentissime viste le caratteristiche costruttive: murature e copertura con strutture lignee, ecc.. Le murature mostrano processi infiltrativi anche di natura ascendente, seppur si segnalano interventi manutentivi interni ed esterni di più recente esecuzione (intonaci e pitture).

Si evidenziano altresì interventi più recenti atti alla realizzazione di due soppalchi in materiale ligneo.

Non è stato possibile verificare la presenza di impianti idrici, mentre è presente l'impianto elettrico privo della relativa certificazione.

Non è stato possibile rilevare le caratteristiche della pavimentazione sempre a causa della moltitudine di cose ed oggetti ivi depositati.

Non sono presenti infissi interni (porte) fatta eccezione del portone metallico carrabile di accesso.

Le murature perimetrali esterne sono portanti rivestite con intonaco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** quale parte debitrice eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1999 al 20/02/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Lojacono - Notaio	21/04/1999	109321	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Sassari	14/05/1999	7069	4355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2002 al 06/06/2019		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Lojacono - Notaio	20/02/2002	121225	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Sassari	21/02/2002	2115	1516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
 Iscritto a Sassari il 21/02/2002
 Reg. gen. 2116 - Reg. part. 295
 Quota: 1/1
 Importo: € 107.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 67.000,00
 Percentuale interessi: 6,10 %
 Rogante: Dott. Vincenzo Lojacono - Notaio
 Data: 20/02/2002
 N° repertorio: 121226

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Sassari il 05/08/2005
 Reg. gen. 18886 - Reg. part. 14049
 Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Sassari il 06/06/2019

Reg. gen. 7652 - Reg. part. 5671

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

- Vengono escluse dal suddetto elenco le ipoteche e le trascrizioni cancellate.

I suddetti dati sono stati estratti dal certificato ipotecario agli atti e dalla relazione del 16/07/2019 agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in esamina ricade nella zona A inclusa nel centro di prima ed antica formazione regolamentato dal Piano Particolareggiato aggiornato al gennaio 2016 in cui il bene è rubricato con la nella Tav. F2 alla scheda n. 207, Lotto n. 16, unità edilizia n.16 del comparto n.12. Secondo la predetta scheda risulta un volume dello stato attuale pari a mc 170 ed un volume di progetto pari a mc 170 quindi senza previsione di alcun incremento volumetrico.

Vedasi anche la Tav. 12d costituente i Profili Regolatori delle vie pubbliche e, tra queste, anche della via dei Regoli.

Si evidenzia che sul posto, il civico indicato corrisponde al n. 26 mentre nella documentazione urbanistica di cui sopra viene riportato il civico n. 16 e successivamente il n. 26.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 16/11/2020 il sottoscritto CTU ha formalmente presentata precisa domanda, presso il Comune di Usini, al fine di acquisire l'eventuale documentazione edilizia inerente l'immobile in esamina. In riscontro alla predetta richiesta il Comune di Usini ha dato risposta formale negativa (Vedasi l'Allegato D: domanda del 16/11/2020 e relativo riscontro del 14/12/2020).

Sulla base dell'esito negativo dell'accesso agli atti (documentazione edilizia) il sottoscritto non può acclarare o meno la regolarità edilizia del bene in argomento.

In seguito al riscontro negativo dell'ufficio tecnico del Comune di Usini in riferimento all'esistenza di titoli autorizzativi edilizi, il sottoscritto ha effettuato ricerche all'interno del Geo-Portale delle Regione Sardegna, ove è possibile prendere visione delle foto aeree del sito geografico di interesse, nel caso in esame dell'abitato urbano di Usini. Esaminando i fotogrammi dei voli aerei, tutt'altro che chiari ed esaurienti, del 1968 ed a ritroso del 1954-1955 non è possibile accertare l'esistenza o meno del bene in argomento in tali epoche. Non è possibile pertanto accertare se la costruzione del fabbricato in esame sia stata iniziata o meno prima del 1° settembre 1967.

Si rileva la presenza di due zone soppalcate non indicate nella planimetria catastale del 1998.

Per quanto sopra rilevato e fatto salvo quanto non accertabile di cui sopra, sarebbe opportuno, se ammissibile, procedere con una pratica edilizia per mancata comunicazione di opere interne (c.d. mancata scia) al fine della relativa regolarizzazione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene ricade in zona di prima ed antica formazione sottoposta al vincolo paesaggistico. Non si è a conoscenza di ulteriori vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Dei Regoli 21

Trattasi di una unità abitativa disposta su due livelli con accesso dalla Via Dei Regoli civico n. 21, così composta: - al piano terra da un ingresso con annesso vano scala, una cucina ed un soggiorno; - al piano primo da un vano unico parzialmente soppalcato, da un modesto wc e da una terrazza a livello. E' situato in una zona centrale dell'abitato urbano di Usini poco distante dal Municipio, da modeste attività commerciali di vicinato, da un edicola, da un mini market, da locali di ristorazione (pizzerie), da una farmacia, da una Chiesa, da una rivendita di tabacchi e dall'ufficio postale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1814, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 59.710,00

Per la valutazione del bene immobile in oggetto, è stato adottato un procedimento di tipo sintetico comparativo basato sulla comparazione del bene da stimare con beni aventi caratteristiche analoghe o simili recentemente inseriti nelle proposte immobiliari e dei quali sia noto il valore di scambio. Si è tenuto conto di tutte le condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti i fattori e le leggi che hanno influenzato il mercato attuale locale.

L'indagine di mercato è stata estesa ai principali centri abitati limitrofi. Il parametro di confronto adottato è costituito dal prezzo al metro quadro in base ai prezzi medi di compravendita consolidati nella zona interessata influenzati negativamente dalla crisi attuale del settore. A tal proposito sono stati valutati attentamente, i valori di mercato riferiti a zone mirate del Comune di Usini, riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI e del Borsino immobiliare.

Per conferma e maggior precisione, sono state contattate affidabili agenzie immobiliari locali, per la comparazione dei valori mediamente negoziati nella zona interessata per immobili simili e di pari anzianità.

Nella valutazione odierna si è tenuto debito conto degli onorari, diritti di istruttoria, sanzioni, bolli, ecc.. per l'espletamento della pratica di accertamento di conformità (fatto salvo il benessere dell'Ufficio Tutela Paesaggio) per tentare di regolarizzare le aperture finestrate aggiuntive non rilevate nella planimetria catastale depositata, le variazioni interne derivanti dalla assenza dei divisori al piano primo, il soppalco e l'apertura di un varco per la porta di accesso al servizio igienico dal vano unico della zona notte al piano primo in quanto non presente nella planimetria catastale. Si precisa infatti che detto servizio igienico, nella planimetria depositata c/o l'agenzia del territorio, risulterebbe accessibile esclusivamente dalla terrazza.

Nel prezzo così determinato di mercato sono state altresì considerate le spese e costi per onorari, diritti ed eventuali sanzioni per la variazione della scheda catastale da aggiornarsi in seguito al buon esito della pratica edilizia di cui sopra.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Usini (SS) - Via Dei Regoli 21	119,42 mq	500,00 €/mq	€ 59.710,00	100,00%	€ 59.710,00
				Valore di stima:	€ 59.710,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Usini (SS) - Via Dei Regoli 26

Trattasi di un locale garage disposto su un livello con accesso dalla Via Dei Regoli civico n. 26, composto da un unico vano parzialmente soppalcato, con accesso ed ingresso dalla pubblica via Dei Regoli civico 26. E' situato in una zona centrale dell'abitato urbano di Usini poco distante dal Municipio, da modeste attività commerciali di vicinato, edicola, mini market, pizzerie, farmacia, Chiese, rivendita di tabacchi e a circa 200 metri dall'ufficio postale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 284, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.700,00

Per la valutazione del bene immobile in oggetto, è stato adottato un procedimento di tipo sintetico comparativo basato sulla comparazione dei beni da stimare con beni aventi caratteristiche analoghe o simili recentemente inseriti nelle proposte immobiliari e dei quali sia noto il valore di scambio. Si è tenuto conto di tutte le condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare e di tutti i fattori e le leggi che hanno influenzato il mercato attuale locale.

L'indagine di mercato è stata estesa ai principali centri abitati limitrofi. Il parametro di confronto adottato è costituito dal prezzo al metro quadro in base ai prezzi medi di compravendita consolidati nella zona interessata influenzati negativamente dalla crisi attuale del settore. A tal proposito sono stati valutati attentamente, i valori di mercato riferiti a zone mirate del Comune di Usini, riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI e del Borsino immobiliare.

Per conferma e maggior precisione, sono state contattate affidabili agenzie immobiliari locali, per la comparazione dei valori mediamente negoziati nella zona interessata per immobili simili e di pari anzianità.

Nella valutazione odierna si è tenuto debito conto degli onorari, diritti di istruttoria, sanzioni, bolli, ecc.. per l'espletamento della pratica di mancata scia per la regolarizzazione dei soppalchi non rilevati nella planimetria catastale depositata nel 1998.

Nel prezzo così determinato di mercato sono state altresì considerate le spese e costi per onorari, diritti ed eventuali sanzioni per la variazione della scheda catastale da aggiornarsi in seguito al buon esito della pratica edilizia di cui sopra.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Usini (SS) - Via Dei Regoli 26	39,00 mq	300,00 €/mq	€ 11.700,00	100,00%	€ 11.700,00
				Valore di stima:	€ 11.700,00



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

Sassari, li 13/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zazzu Gavino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato B - Documentazione catastale
- ✓ Allegato C - Documentazione urbanistica
- ✓ Allegato D - Documentazione edilizia
- ✓ Allegato E - Documentazione ipotecaria (Conserv.RR.II.)
- ✓ Allegato F - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Allegato G - Specifica delle competenze
- ✓ Allegato H - Corrispondenza intercorsa



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Dei Regoli 21
Trattasi di una unità abitativa disposta su due livelli con accesso dalla Via Dei Regoli civico n. 21, così composta: - al piano terra da un ingresso con annesso vano scala, una cucina ed un soggiorno; - al piano primo da un vano unico parzialmente soppalcato, da un modesto wc e da una terrazza a livello. E' situato in una zona centrale dell'abitato urbano di Usini poco distante dal Municipio, da modeste attività commerciali di vicinato, da un edicola, da un mini market, da locali di ristorazione (pizzerie), da una farmacia, da una Chiesa, da una rivendita di tabacchi e dall'ufficio postale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1814, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in esamina ricade nella zona A inclusa nel centro di prima ed antica formazione regolamentato dal Piano Particolareggiato aggiornato al gennaio 2016 in cui il bene è rubricato nella Tav. F2 alla scheda n. 170, Lotto n. 2, unità edilizia n.2 del comparto n.11. Secondo la predetta scheda risulta un volume dello stato attuale pari a mc 460 ed un volume di progetto pari a mc 508 quindi con un ipotesi di incremento volumetrico pari a mc 48 al piano primo in sopraelevazione al piano terra ed al confine con la limitrofa unità n.1 del medesimo comparto del P.P. L'incremento previsto e il relativo stato attuale sono ulteriormente esplicitati graficamente nella Tav. 12d costituente i Profili Regolatori delle vie pubbliche e, tra queste, anche della via dei Regoli. Si precisa che l'incremento previsto è subordinato al benessere dell'Ufficio Tutela Paesaggio ed a quello Comunale. Si evidenzia che sul posto, il civico indicato corrisponde al n. 21 mentre nella documentazione urbanistica di cui sopra viene riportato il civico n. 25.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Usini (SS) - Via Dei Regoli 26
Trattasi di un locale garage disposto su un livello con accesso dalla Via Dei Regoli civico n. 26, composto da un unico vano parzialmente soppalcato, con accesso ed ingresso dalla pubblica via Dei Regoli civico 26. E' situato in una zona centrale dell'abitato urbano di Usini poco distante dal Municipio, da modeste attività commerciali di vicinato, edicola, mini market, pizzerie, farmacia, Chiese, rivendita di tabacchi e a circa 200 metri dall'ufficio postale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 284, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in esamina ricade nella zona A inclusa nel centro di prima ed antica formazione regolamentato dal Piano Particolareggiato aggiornato al gennaio 2016 in cui il bene è rubricato con la nella Tav. F2 alla scheda n. 207, Lotto n. 16, unità edilizia n.16 del comparto n.12. Secondo la predetta scheda risulta un volume dello stato attuale pari a mc 170 ed un volume di progetto pari a mc 170 quindi senza previsione di alcun incremento volumetrico. Vedasi anche la Tav. 12d costituente i Profili Regolatori delle vie pubbliche e, tra queste, anche della via dei Regoli. Si evidenzia che sul posto, il civico indicato corrisponde al n. 26 mentre nella documentazione urbanistica di cui sopra viene riportato il civico n. 16 e successivamente il n. 26.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Usini (SS) - Via Dei Regoli 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1814, Categoria A3	Superficie	119,42 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo e manutentivo carente seppur si rilevano interventi manutentivi di più recente esecuzione. Si rilevano alcuni tratti delle murature e solai recanti evidenti segnali di infiltrazioni, condense e muffe.		
Descrizione:	Trattasi di una unità abitativa disposta su due livelli con accesso dalla Via Dei Regoli civico n. 21, così composta: - al piano terra da un ingresso con annesso vano scala, una cucina ed un soggiorno; - al piano primo da un vano unico parzialmente soppalcato, da un modesto wc e da una terrazza a livello. E' situato in una zona centrale dell'abitato urbano di Usini poco distante dal Municipio, da modeste attività commerciali di vicinato, da un edicola, da un mini market, da locali di ristorazione (pizzerie), da una farmacia, da una Chiesa, da una rivendita di tabacchi e dall'ufficio postale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** quale parte debitrice eseguita.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Usini (SS) - Via Dei Regoli 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 284, Categoria C6	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo e manutentivo carente. Si rilevano, per quanto è stato possibile esaminare vista la complessa mole di cose ed oggetti ivi presenti, alcuni tratti delle pareti recanti segnali di infiltrazioni.		
Descrizione:	Trattasi di un locale garage disposto su un livello con accesso dalla Via Dei Regoli civico n. 26, composto da un unico vano parzialmente soppalcato, con accesso ed ingresso dalla pubblica via Dei Regoli civico 26. E' situato in una zona centrale dell'abitato urbano di Usini poco distante dal Municipio, da modeste attività commerciali di vicinato, edicola, mini market, pizzerie, farmacia, Chiese, rivendita di tabacchi e a circa 200 metri dall'ufficio postale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** quale parte debitrice eseguita.		

