
TRIBUNALE DI LANUSEI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Podda Manuel, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2020 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2020 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	13
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	14



INCARICO

All'udienza del 01/10/2020, il sottoscritto Ing. Podda Manuel, con studio in Via Mons. Virgilio, 39 - 08048 - Tortolì (NU), email ingmanuelpodda@tiscali.it, PEC manuel.podda2@ingpec.eu, Tel. 0782 622 111, Fax 0782 622 111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ilbono (NU) - Via Magenta, 26, piano T-1-2-3-4

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in via Magenta n. 26, in posizione centrale nell'abitato di Ilbono (NU), ricadente nel centro storico dell'adottato P.U.C. 2018-19, consiste in una civile abitazione edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 e poi ristrutturata negli anni '90. L'immobile, dotato di una piccola corte, si compone di cinque livelli fuori terra, di cui il piano terreno adibito a deposito-garage, i soprastanti tre livelli ad abitazione e l'ultimo livello a sottotetto non abitabile.

La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale, commerciale e servizi, nei pressi è presente la principale via Roma, le scuole primarie di primo grado, il municipio, il Banco di Sardegna e attività commerciali.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ilbono (NU) - Via Magenta, 26, piano T-1-2-3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alberto Parisio notaio in Bologna presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 8 luglio 2020, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che l'unità immobiliare in argomento confina a nord con le particelle 410, 2883 e 2884 del foglio 4, ad est con via Magenta, a sud con le particelle 1220 e 1370 del foglio 4, ad ovest con le particelle 945 e 2905 del foglio 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage-Deposito	25,75 mq	32,74 mq	0,15	4,91 mq	2,08 m	Terra
Corte	43,00 mq	43,00 mq	0,10	4,30 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	73,65 mq	105,63 mq	0,75	79,22 mq	2,50 m	Primo
Veranda coperta	10,33 mq	10,33 mq	0,35	3,62 mq	2,50 m	Primo
Abitazione	74,09 mq	98,46 mq	1,00	98,46 mq	2,77 m	Secondo
Veranda coperta	9,73 mq	9,73 mq	0,35	3,41 mq	2,77 m	Secondo
Abitazione	52,51 mq	66,05 mq	0,75	49,54 mq	2,37 m	Terzo
Veranda scoperta	34,65 mq	37,57 mq	0,20	7,51 mq	0,00 m	Terzo
Sottotetto non abitabile	56,39 mq	66,05 mq	0,05	3,30 mq	0,78 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				254,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				254,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato in oggetto consiste in una civile abitazione sita in via Magenta n. 26 a Ilbono, composta da cinque livelli fuori terra.

L'immobile al piano terreno dispone di una corte di circa mq. 43,00, che fronteggia la pubblica via, e di un garage-deposito di circa mq. 25,75 avente altezza utile interna di ml. 2,08.

Tramite una scala esterna si accede al piano primo che si compone di un ingresso-soggiorno, un deposito-sgombero, un bagno e una cucina, avente superficie utile complessiva di circa mq. 73,65 e altezza interna di ml. 2,40 e ml. 2,50. All'esterno è presente una veranda coperta di circa mq. 10,33.

Il piano secondo, raggiungibile mediante una scala interna che serve anche i soprastanti livelli, si compone di tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e del vano scala, avente superficie utile complessiva di circa mq. 74,09. All'esterno è presente una veranda che risulta coperta per circa mq. 9,73 e scoperta per circa mq. 24,36.

Il piano terzo si compone di un ampio pranzo-soggiorno di circa mq. 34,26, un bagno di circa mq. 6,89, del vano scala e di una veranda scoperta di circa mq. 34,65 mq.

Il piano quarto è un sottotetto non abitabile di circa mq. 66,05, avente altezza minima di ml. 0,30 e massima di ml. 1,25.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al solo fine della continuità catastale si precisa che nel Catasto Fabbricati del Comune di Ilbono l'immobile è così identificato:

- foglio 4 particella 624 subalterno 1, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 209, totale escluse aree scoperte mq 191, rendita euro 310,91 - indirizzo: via Magenta n. 28, piano T-1-2, annotazioni: ex part 83-90; intestato a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni;
- detta identificazione catastale deriva dalla seguente: foglio 4 particella 624 subalterno 1 a seguito della Variazione del 28.09.1990 protocollo n. 87702 in atti dal 20.07.2000 per Fusione - Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 1535.1/1990), la variazione catastale ha interessato i seguenti immobili foglio 4 particella 624, foglio 4 particella 419 subalterno 2 e foglio 4 particella 696;
- foglio 4 particella 624, categoria A/6, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita L. 119 - indirizzo: via Magenta, piano T-1, dall'impianto meccanografico del 30.06.1987; intestato a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, a seguito di SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 27.09.1990 Voltura in atti dal 13.07.1991 Repertorio n.: 163 Rogante: ALTIERI CARLA Sede: LANUSEI Registrazione: UR Sede: LANUSEI n: 259 del 12.11.1990 USUCAPIONE (n. 81.1/1991);
- foglio 4 particella 419 subalterno 2, categoria A/6, classe 1, consistenza 2 vani, rendita L. 68 - indirizzo: via Magenta n. 61, piano 1, dall'impianto meccanografico del 30.06.1987; intestato a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, a seguito di SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 27.09.1990 Voltura in atti dal 13.07.1991 Repertorio n.: 163 Rogante: ALTIERI CARLA Sede: LANUSEI Registrazione: UR Sede: LANUSEI n: 259 del 12.11.1990 USUCAPIONE (n. 81.1/1991);
- foglio 4 particella 696, categoria A/6, classe 1, consistenza 2 vani, rendita L. 68 - indirizzo: via Magenta n. 63, piano T-1, dall'impianto meccanografico del 30.06.1987; intestato a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, a seguito di SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 27.09.1990 Voltura in atti dal 13.07.1991 Repertorio n.: 163 Rogante: ALTIERI CARLA Sede: LANUSEI Registrazione: UR Sede: LANUSEI n: 259 del 12.11.1990 USUCAPIONE (n. 81.1/1991).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	624	1		A3	6	7 vani	209 mq	310,91 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente il bene pignorato. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince che la planimetria dell'unità immobiliare non rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi in quanto si è riscontrata:

- la mancata rappresentazione del piano seminterrato adibito garage/deposito;
- la mancata rappresentazione dell'ampliamento del piano terra (androne di ingresso);



- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa destinazione d'uso di alcuni vani.

Viste le incongruenze riscontrate si ritiene necessario l'aggiornamento degli elaborati catastali.

Sia precisa che nel Catasto Terreni l'area ove è stato realizzato il fabbricato è censita al foglio 4 particella 419.

Nell'Allegato n. 1 si riportano le visure storiche, la planimetria catastale e l'estratto di mappa.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si trova in medio-buono stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo:

- struttura in elevazione del piano terra realizzata con pareti in calcestruzzo armato, nei piani soprastanti sono presenti pareti in cantoni di granito, mattoni laterizi e blocchetti di pomice;
- solai intermedi e di copertura realizzati con travetti prefabbricati e pignatte di alleggerimento;
- tramezzi interni in tavolato di mattoni forati posti di coltello dello spessore cm 8;
- copertura a falde inclinate impermeabilizzata ma priva di manto di tegole;
- intonaci interni ed esterni del tipo civile con malta bastarda rifinita al frattazzo fino;
- pareti interne ed esterne tinteggiate;
- pavimenti realizzati con marmittoni e piastrelle ceramiche;
- rivestimento degli angoli cottura e dei bagni realizzati con piastrelle ceramiche;
- porte interne in legno tamburato;
- finestre e portefinestre in alluminio senza taglio termico, con singolo vetro;
- persiane e scurini in alluminio, ove presenti, quali schermature oscuranti;
- marmo dello spessore di cm 3 per soglie e davanzali;
- apparecchi igienico sanitari realizzati in vetrochina;
- impianti elettrico e idrico-fognario del tipo sottotraccia a pavimento e/o soffitto;
- caminetto a legna quale fonte di riscaldamento;
- ringhiere realizzate in ferro lavorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dal Signor **** Omissis ****, lo stesso riferiva che la casa coniugale era stata a lui assegnata a seguito di sentenza di divorzio. Lo scrivente, sentito per le vie brevi l'Avv. **** Omissis ****, ha richiesto e ottenuto il provvedimento legittimante (vedasi Allegato n. 2).

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 CPC) del dott. Alberto Parisio notaio in Bologna, presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si evince lo stato delle trascrizioni a favore dei soggetti eseguiti e dei suoi



danti causa succedutesi nel ventennio.

1. Ai Signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta per atto di acquisto a ministro Notaio Antonio Garau del 20.12.2007 Repertorio 17010/4697, trascritto a Nuoro - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Registro Generale 15798 Registro Particolare 10681 del 31.12.2007, dal Signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, titolare della piena proprietà.

2. Al Signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, la piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta per atto di acquisto a ministro Notaio Giuseppe Castiglia del 21.12.1990 Repertorio 16884, trascritto a Nuoro - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Registro Generale 616 Registro Particolare 512 del 18.01.1991, dal Signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, titolare della piena proprietà.

Nell'Allegato n. 3 si riportano le ispezioni ipotecarie.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 CPC) del dott. Alberto Parisio notaio in Bologna, presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli.

1. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Registro Generale 5248 Registro Particolare 4194 del 01.07.2020,

A FAVORE: **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), C.F. **** Omissis ****,

CONTRO: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà;

TITOLO: Atto di pignoramento del Tribunale Civile di Lanusei del 22.05.2020 Repertorio 94;

IMMOBILE: Comune di Ilbono Catasto Fabbricati foglio 4 particella 624 subalterno 1, A3 abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, via Magenta n. 28, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

2. Costituzione di vincolo trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Registro Generale 15800 Registro Particolare 10682 del 31.12.2007,

A FAVORE: **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), C.F. **** Omissis ****,

CONTRO: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà;

TITOLO: Atto a ministero Notaio Antonio Garau del 20.12.2007 Repertorio 17011/4698;

IMMOBILE: Comune di Ilbono Catasto Fabbricati foglio 4 particella 624 subalterno 1, A3 abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, via Magenta n. 28, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

3. Ipoteca Volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Registro Generale 15799 Registro Particolare 3140 del 31.12.2007,



per la somma di Euro 180.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 90.000,00, da restituire in anni 20,
A FAVORE: **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), C.F. **** Omissis ****,
che elegge domicilio in **** Omissis **** **** Omissis ****;

CONTRO: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. ****
Omissis ****, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, e **** Omissis **** nata a **** Omissis ****
(**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, titolare della quota di 1/2 di piena
proprietà;

TITOLO: Contratto di mutuo del Notaio Antonio Garau del 20.12.2007 Repertorio 17011/4698;

IMMOBILE: Comune di Ilbono Catasto Fabbricati foglio 4 particella 624 subalterno 1, A3 abitazione di
tipo economico, consistenza 7 vani, via Magenta n. 28, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

4. Costituzione di vincolo trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Nuoro all'articolo Registro Generale 8715 Registro Particolare 6574 del 31.10.1991,

A FAVORE: **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****;

CONTRO: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. ****
Omissis ****, titolare della piena proprietà;

TITOLO: Atto a ministero Notaio Giuseppe Castiglia del 28.10.1991 Repertorio 21374;

IMMOBILE: Comune di Ilbono Catasto Fabbricati foglio 4 particella 624, per la quota di 1/1 del diritto
di proprietà.

Nell'Allegato n. 3 si riportano le ispezioni ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui ricade il fabbricato è individuata nel PUC anno 2001 in Zona "B" Completamento
Residenziale", nel PUC 2018-19 adottato in Zona "A" Centro Storico e nel Piano Paesaggistico
Regionale in Zona "Centri di Antica e Prima Formazione", pertanto, valgono le Norme Tecniche di
Attuazione del PPR di cui all'articolo 52. Relativamente al Piano di Assetto Idrogeologico il fabbricato
ricade in Zona Hg1. Nell'Allegato n. 4 si riportano gli stralci cartografici e le foto oblique rilasciati
dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ilbono.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ilbono al foglio 4 particella 624
subalterno 1, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica Prot. n. 8, Pratica n. 6/91
del 25.02.1991 (Allegato n. 5) per i lavori di "Ristrutturazione casa civile abitazione";
- Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica Prot. n. 192, Pratica n.
6/92/S del 11.03.1992 (Allegato n. 6) per i lavori di "Costruzione tetto (Variante a sanatoria C.E.
6/91);
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 1418/R del 15.10.1997 per i lavori di "Manutenzione straordinaria"
(Allegato n. 7).

Dalla disamina dell'atto pubblico di compravendita, redatto dal Notaio Giuseppe Castiglia in data
21.12.1990 Repertorio 16884 Raccolta 1838, riportato nell'allegato n. 5, si evince che parte venditrice
dichiarava che "il bene in contratto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, nel
rispetto della normativa allora vigente, e che non sono intervenute modifiche comunque non
autorizzate".



In data 13 aprile 2021, lo scrivente coadiuvato dall'Ing. Paolo Cabiddu effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del Sig. **** Omissis **** così come risulta dal verbale inizio operazioni peritali (Allegato n. 8). In tale occasione si è proceduto ad eseguire misurazioni e pose fotografiche utili per la determinazione dei parametri urbanistici-edilizi e la verifica di rispondenza con gli elaborati allegati ai titoli abilitativi.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici dei progetti autorizzati, si è riscontrato quanto di seguito:

- al piano terra la presenza di un deposito-garage della superficie utile di circa mq. 25,75, non rappresentato in nessun elaborato grafico dei titoli abilitativi;
- al piano primo diversa destinazione d'uso di due vani, cucina in luogo di scantinato e wc in luogo di sgabuzzino, diversa altezza utile interna ml. 2,50 e 2,40 anziché ml. 2,70, diversa dimensione delle aperture in facciata, realizzazione di una copertura piana in legno di circa mq. 24,36 che copre la veranda e parte della corte;
- al piano secondo diversa distribuzione degli spazi interni, minore dimensione delle aperture in facciata delle due camere da letto che fa venire meno il rapporto aeroilluminante, diversa destinazione d'uso di un vano, camera da letto in luogo di tinello;
- al piano terzo diversa distribuzione degli spazi interni, in luogo di due camere da letto è presente un pranzo-soggiorno.

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dell'art. 40, comma 6°, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, occorre presentare la richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

I costi per la sanatoria sono stimati in Euro 15.000,00 comprensivi delle oblazioni, spese tecniche di progettazione, ed eventuali opere edilizie da realizzare per l'adeguamento dell'attuale stato dei luoghi ai parametri urbanistici del progetto autorizzato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ilbono (NU) - Via Magenta, 26, piano T-1-2-3-4
Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in via Magenta n. 26, in posizione centrale nell'abitato di Ilbono (NU), ricadente nel centro storico dell'adottato P.U.C. 2018-19, consiste in una civile abitazione edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 e poi ristrutturata negli anni '90. L'immobile, dotato di una piccola corte, si compone di cinque livelli fuori terra, di cui il piano terreno adibito a deposito-garage, i soprastanti tre livelli ad abitazione e l'ultimo livello a sottotetto non abitabile. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale, commerciale e servizi, nei pressi è presente la principale via Roma, le scuole primarie di primo grado, il municipio, il Banco di Sardegna e attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 624, Sub. 1, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 127.135,00

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita con un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie ragguagliata. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è tenuto conto delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad aver condotto una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, compravenduti recentemente nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili, aventi caratteristiche di rifinitura comparabili. Il prezzo di mercato unitario accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (vedasi visura Allegato n. 9), secondo semestre dell'anno 2020, per immobili posti in Ilbono, Fascia/zona:



Centrale, per abitazioni civili di tipo economico in stato di conservazione normale è di: minimo €/mq 500,00 – max €/mq 650,00. Da un'indagine condotta dal sottoscritto su recenti compravendite avvenute nella stessa zona e in zone ad essa paragonabili si è addivenuti che il prezzo di mercato di costruzioni simili a quella in oggetto si attesta sugli stessi valori riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tenuto conto che l'unità immobiliare è datata, necessitando di alcune opere di manutenzione, in considerazione dell'esposizione e dell'ubicazione il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ilbono (NU) - Via Magenta, 26, piano T-1-2-3-4	254,27 mq	500,00 €/mq	€ 127.135,00	100,00%	€ 127.135,00
Valore di stima:					€ 127.135,00

Per quanto su esposto consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto dei costi di sanatoria, quantificati in € 15.000,00, salvo elementi sottaciuti al sottoscritto, è di:

€ 112.135,00 (euro centododicimilacentotrentacinque/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.

Tortoli, li 17/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Podda Manuel



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ilbono (NU) - Via Magenta, 26, piano T-1-2-3-4
Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in via Magenta n. 26, in posizione centrale nell'abitato di Ilbono (NU), ricadente nel centro storico dell'adottato P.U.C. 2018-19, consiste in una civile abitazione edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 e poi ristrutturata negli anni '90. L'immobile, dotato di una piccola corte, si compone di cinque livelli fuori terra, di cui il piano terreno adibito a deposito-garage, i soprastanti tre livelli ad abitazione e l'ultimo livello a sottotetto non abitabile. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale, commerciale e servizi, nei pressi è presente la principale via Roma, le scuole primarie di primo grado, il municipio, il Banco di Sardegna e attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 624, Sub. 1, Categoria A3 Destinazione urbanistica: La zona in cui ricade il fabbricato è individuata nel PUC anno 2001 in Zona "B" Completamento Residenziale", nel PUC 2018-19 adottato in Zona "A" Centro Storico e nel Piano Paesaggistico Regionale in Zona "Centri di Antica e Prima Formazione", pertanto, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del PPR di cui all'articolo 52. Relativamente al Piano di Assetto Idrogeologico il fabbricato ricade in Zona Hg1. Nell'Allegato n. 4 si riportano gli stralci cartografici e le foto oblique rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ilbono.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ilbono (NU) - Via Magenta, 26, piano T-1-2-3-4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 624, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	254,27 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa si trova in medio-buono stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in via Magenta n. 26, in posizione centrale nell'abitato di Ilbono (NU), ricadente nel centro storico dell'adottato P.U.C. 2018-19, consiste in una civile abitazione edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 e poi ristrutturata negli anni '90. L'immobile, dotato di una piccola corte, si compone di cinque livelli fuori terra, di cui il piano terreno adibito a deposito-garage, i soprastanti tre livelli ad abitazione e l'ultimo livello a sottotetto non abitabile. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale, commerciale e servizi, nei pressi è presente la principale via Roma, le scuole primarie di primo grado, il municipio, il Banco di Sardegna e attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Foto aerea n. 1

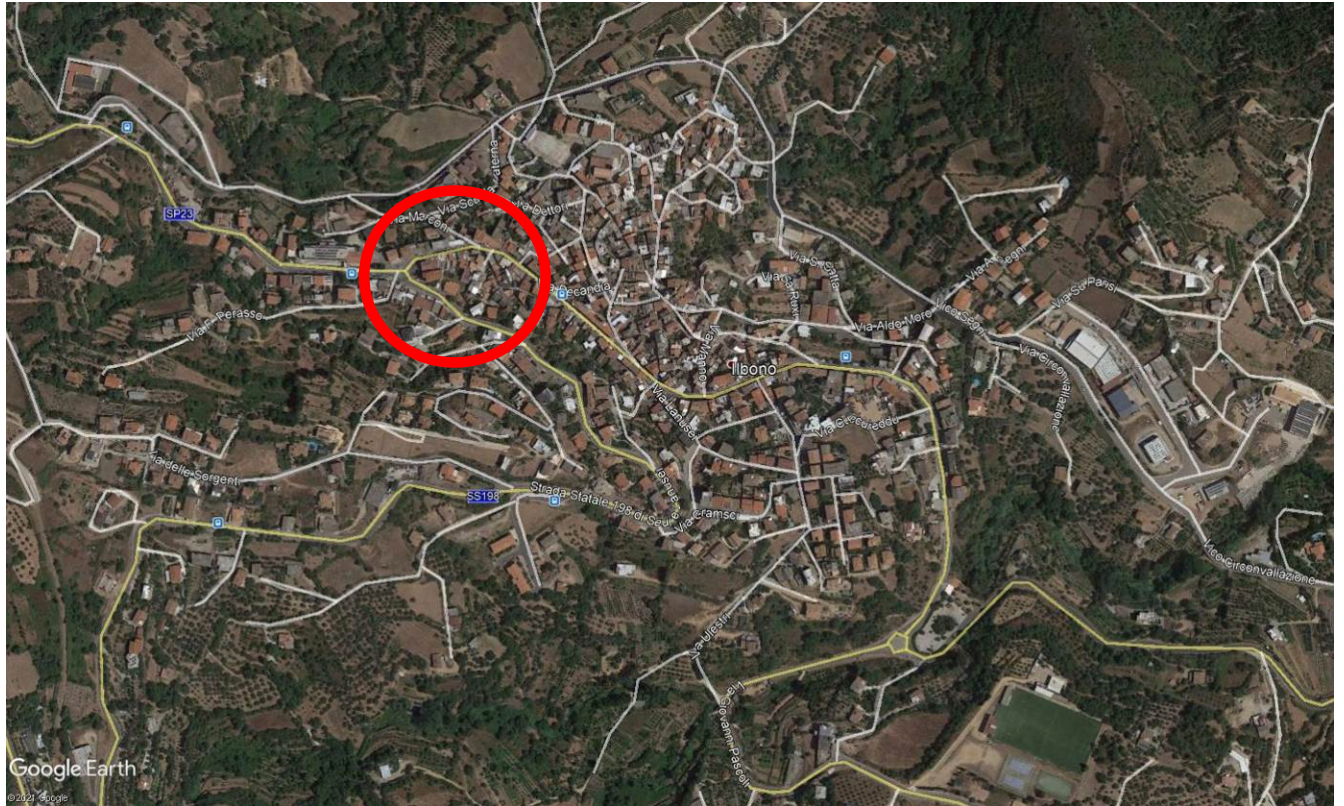


Foto aerea n. 2



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n. 1 - Fabbricato via Magenta n. 26

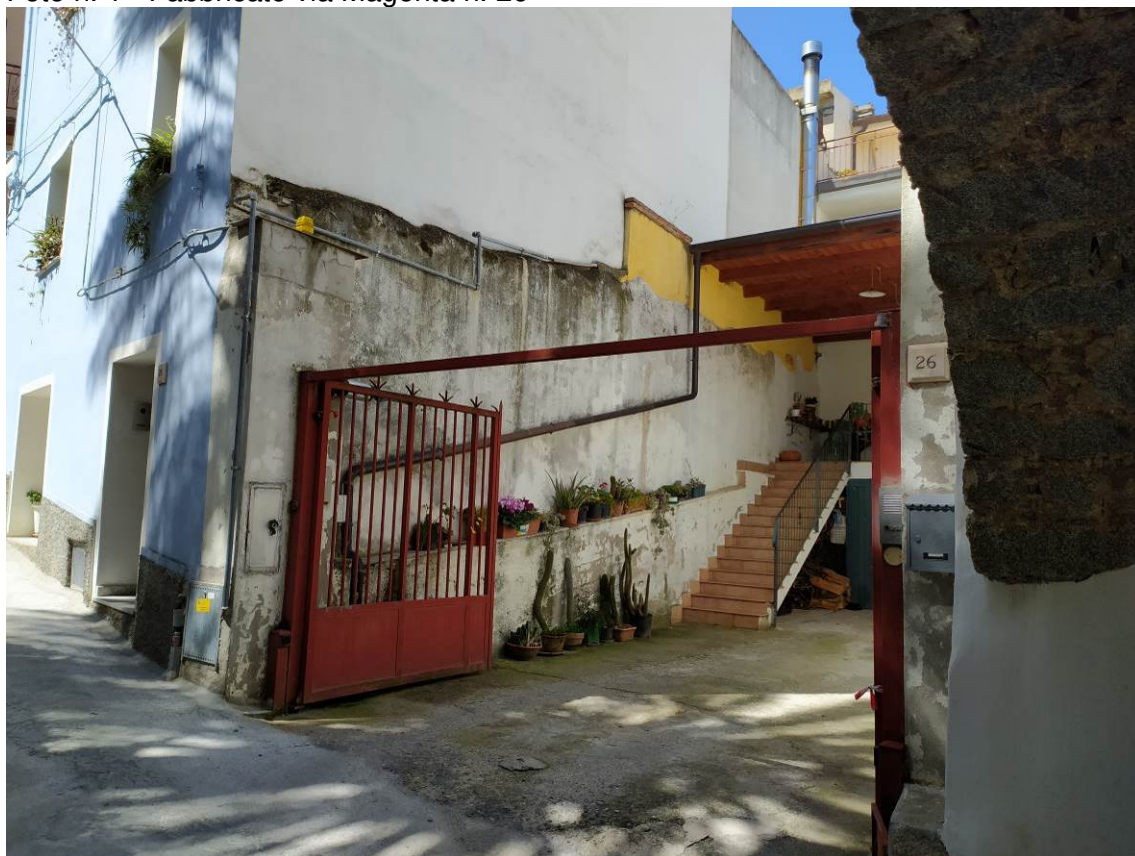


Foto n. 2 – Fabbricato via Magenta n. 26



Foto n. 3 – Piano terra (Deposito - garage)



Foto n. 4 – Piano primo (Ingresso - soggiorno)



Foto n. 5 – Piano primo (Disimpegno)



Foto n. 6 – Piano primo (Vano scala)



Foto n. 7 – Piano primo (Bagno)

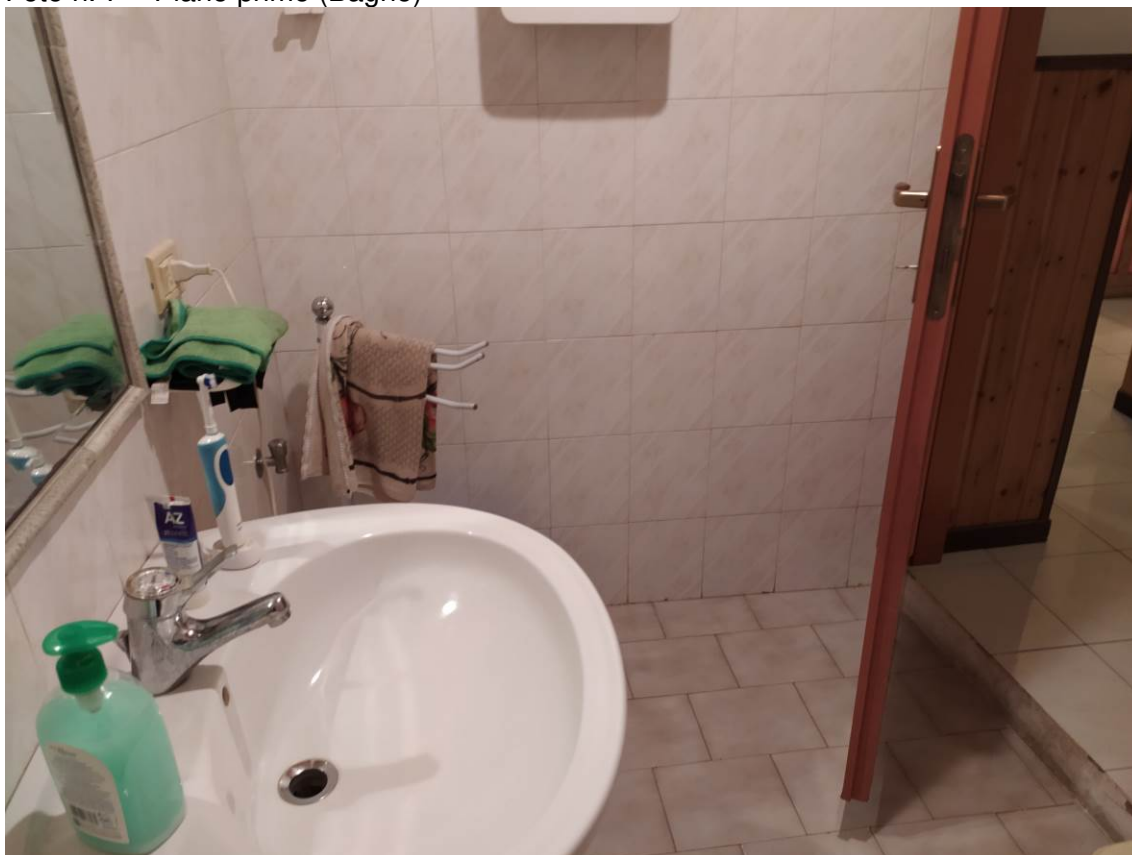


Foto n. 8 – Piano primo (Cucina)

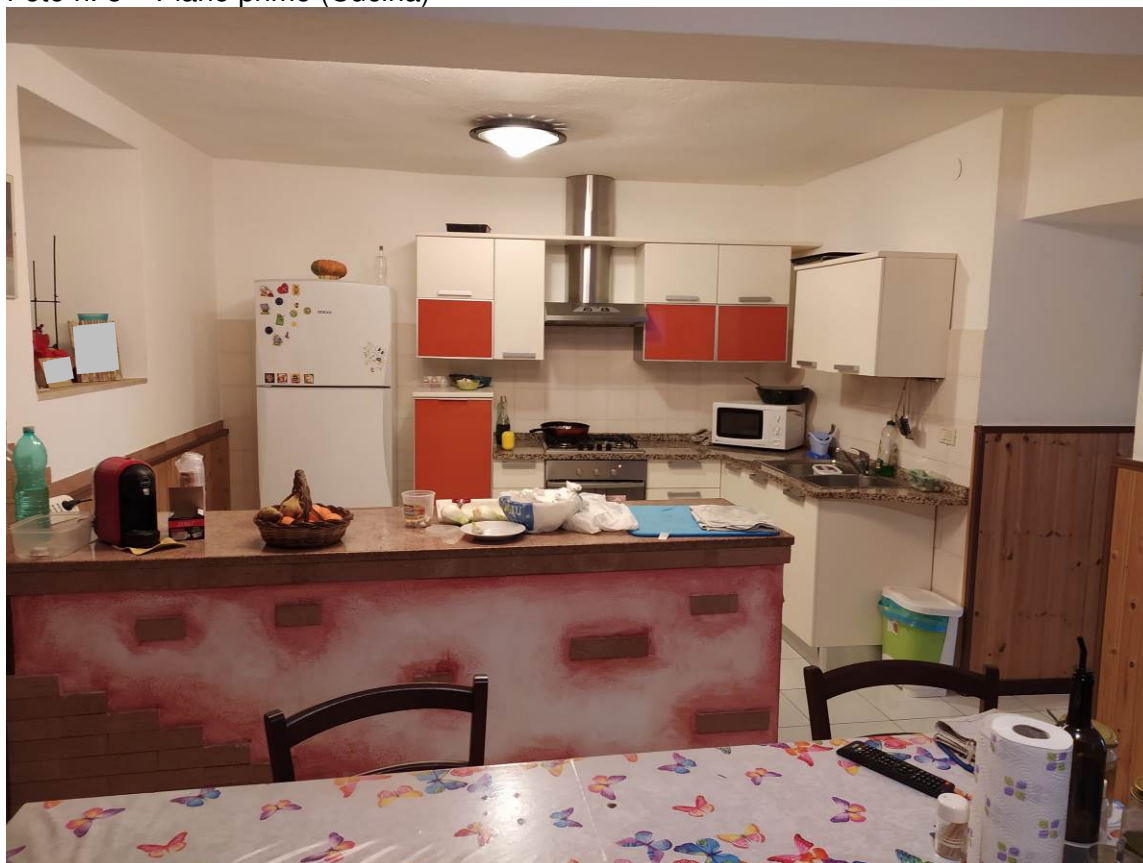


Foto n. 9 – Piano primo (Cucina)



Foto n. 10 – Piano primo (Deposito – Sgombero)



Foto n. 11 – Piano Secondo (Veranda)



Foto n. 12 – Piano Secondo (Ripostiglio)



Foto n. 13 – Piano Secondo (Bagno)



Foto n. 14 – Piano Secondo (Letto)



Foto n. 15 – Piano secondo (Letto)



Foto n. 16 – Piano secondo (Letto)



Foto n. 17 – Piano secondo (Vano scala)



Foto n. 18 – Piano terzo (Pranzo – soggiorno)



Foto n. 19 – Piano terzo (Pranzo – soggiorno)



Foto n. 20 – Piano terzo (Bagno)

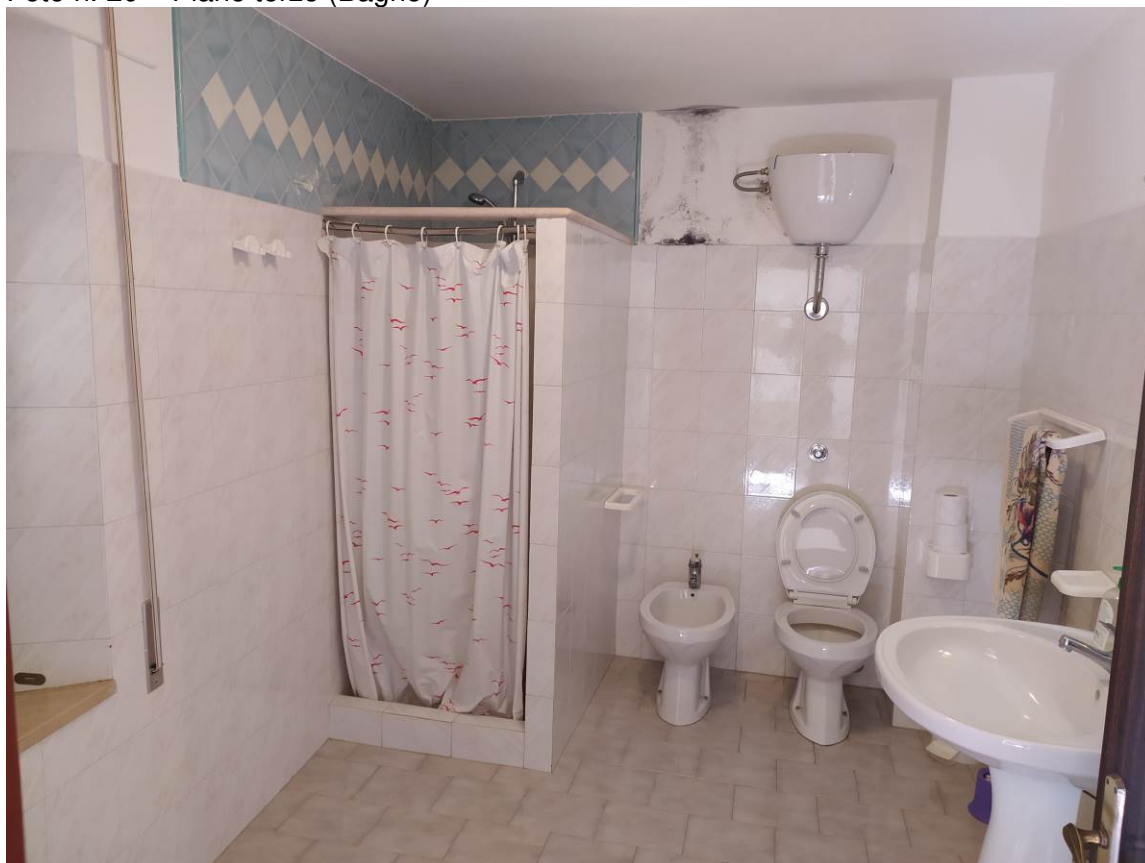


Foto n. 21 – Piano terzo (Veranda scoperta)



Foto n. 22 – Piano terzo (Vano scala)

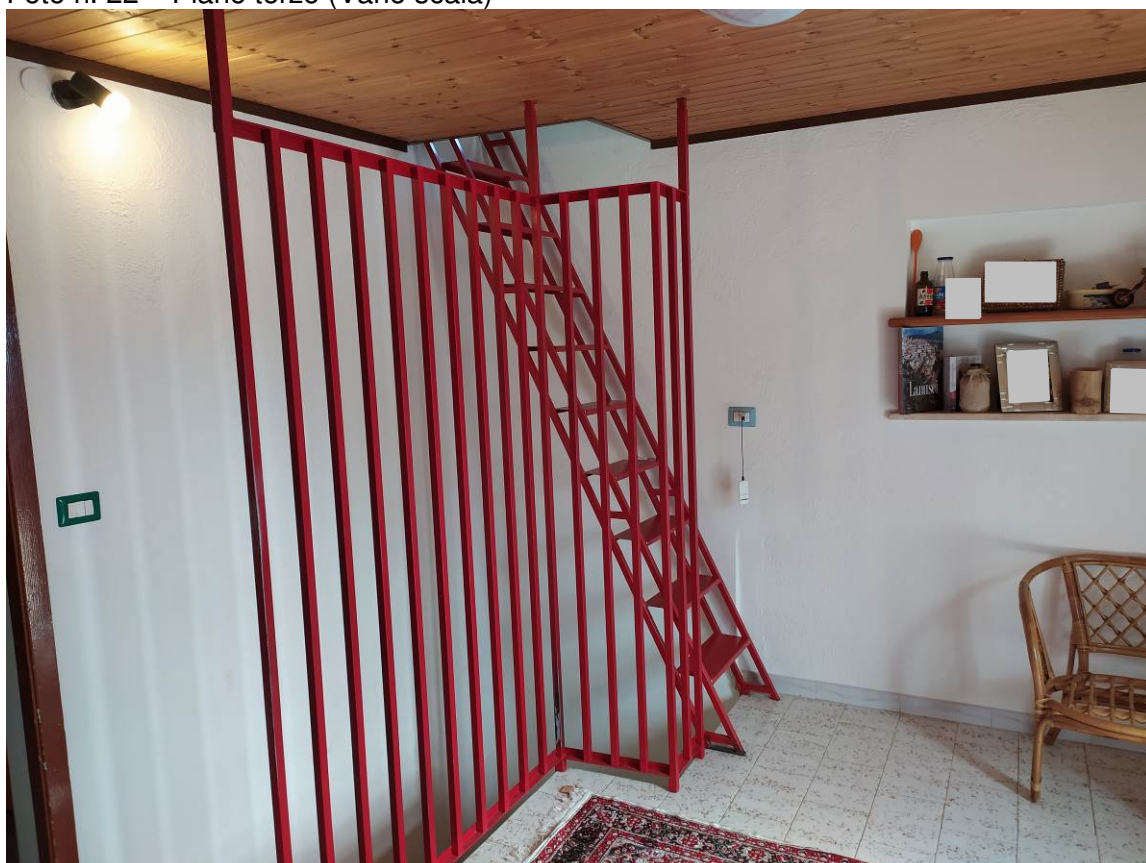


Foto n. 23 – Piano quarto (Sottotetto non abitabile)



Foto n. 24 – Piano quarto (Sottotetto non abitabile)

