
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2022 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	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 01/11/2023, il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Roma, 68 - 07100 - Sassari (SS), email fabriziocresci@tiscali.it, PEC fabrizio.cresci@ingpec.eu, Tel. 328 44 24 652, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2023 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 Ittiri (SS) - Via Amsicora 8

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra ubicato nel centro storico di Ittiri, con accesso esclusivo dalla pubblica via, composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio al piano terra, tre camere e bagno al piano primo.

I due livelli sono collegati da una scala interna in muratura.

Sul retro dello stabile è presente inoltre un piccolo cortile al livello del piano terra mentre, con accesso indipendente sempre da Via Amsicora e non collegato ai due piani principali, è presente una porzione di piano seminterrato adibito a cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/01/2024.

Custode delle chiavi: IVG Sassari

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,45 m	Terra
Ripostiglio esterno	12,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	0,00 m	Terra
Cortile	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	65,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,40 m	Primo
WC esterno	4,00 mq	7,00 mq	0,5	3,50 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo	12,00 mq	12,00 mq	0,3	3,60 mq	0,00 m	Primo
Cantina	38,00 mq	56,00 mq	0,3	16,80 mq	2,50 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				216,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				216,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Ai fini della cronistoria catastale esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali a tutto il 14/11/2022.

Si veda inoltre la visura storica allegata aggiornata al 07/11/2023.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	382	3		A3	2	6,5 vani	Totale: 214 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 207 mq	469,98 €	S1 - T - 1	

Corrispondenza catastale

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

Sostanzialmente sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo e la planimetria catastale in atti.

Si segnalano alcune lievi difformità:

- al piano terra non è indicato in planimetria il varco di collegamento tra la camera e la cucina;
- sempre al piano terra è stato ricavato un bagno nel sottoscala non riportato in planimetria e non è indicata l'apertura che dal ripostiglio esterno conduce al cortile;
- al piano primo non è indicata in planimetria la finestra in una delle due camere (precisamente quella che affaccia sul cortile interno).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile risulta disabitato da qualche anno. Si è reso necessario procedere con accesso forzoso per mezzo del fabbro.

Non sussistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (03/01/2024) l'immobile versava in mediocri condizioni di manutenzione, considerato anche il fatto che appare disabitato da diverso tempo.

L'edificio risulta costruito con struttura in muratura portante in blocchi di tufo/pietrame secondo gli schemi costruttivi e le tipologie edilizie dell'epoca di realizzo. Presenta volte a botte nella cantina e nel piano primo, volte a crociera al piano terra. Non sono comunque evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.

Gli infissi esterni in legno sono ancora quelli originari dotati di scurini e con l'aggiunta successiva di persiane in



alluminio si presentano in uno stato di precaria conservazione, così come gli infissi interni.
Anche il prospetto principale su Via Amsicora si presentava in mediocri condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato consiste in fabbricato di civile abitazione indipendente e non inserito in un contesto condominiale. Non presenta pertanto parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto è destinato a civile abitazione e si articola su due livelli collegati internamente da una scala in muratura.

La distribuzione interna degli ambienti è la seguente:

- piano terra composto da ampio ingresso che conduce alla scala, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e piccolo cortile sul retro dello stabile;
- piano primo composto da ampio disimpegno, tre camere, bagno e terrazzo;
- piano seminterrato adibito a cantina non collagato all'abitazione principale.

Da segnalare la presenza di una scala in ferro, posizionata sul terrazzo posto sul retro del lotto, che consente un accesso secondario alla proprietà dalla Via Sassari.

Come è agevole rendersi conto dalla visione del prospetto principale e delle foto allegate si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e si può definire di tipo economico, verificata la qualità delle rifiniture interne quali pavimentazioni, rivestimenti alle pareti, infissi etc.

Presumibilmente il fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione parziale che ha riguardato pavimenti, rivestimenti dei bagni e sanitari e ha escluso infissi interni ed esterni ed impianti circa una quindicina di anni fa, vista la tipologia dei materiali e delle finiture rinvenute durante il sopralluogo.

Da un punto di vista costruttivo le caratteristiche principali risultano le seguenti

Esposizione: Sud-Est (principale su Via Amsicora) - Nord-Ovest (secondaria su cortile interno);

Altezza interna utile: variabile ai vari piani in virtù delle diverse tipologie di volte presenti;

Strutture verticali: struttura in pietrame scapolo e tufo, intonacata e tinteggiata, non coibentata;

Solai: I solai sono realizzati con volte a botte in pietra naturale, volte a crociera, mentre i solai delle porzioni esterne aggiunte successivamente sono orizzontali con struttura in latero-cemento;

Copertura: La copertura è a due falde inclinate;

Manto di copertura: Tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: alla data del sopralluogo l'immobile versava in uno stato di manutenzione generale mediocre;

Pavimentazione interna: Mattonelle in gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: gli esterni sono realizzati in legno e risultano quelli originari dotati di scurini, sono presenti inoltre delle persiane in alluminio, mentre quelli interni sono in legno di mediocre qualità;

Scala: In muratura che conduce al piano primo;

Impianto elettrico, idrico, termico: Gli impianti hanno un livello tecnologico bassissimo, completamente da sostituire.

Soffitta, cantina o simili: cantina con accesso indipendente dalla Via Amsicora;

Dotazioni condominiali: Nessuna.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene è pervenuto agli esecutati **** Omissis **** in virtù di Atto di compravendita per notaio de **** Omissis **** del 18 Luglio 2008 trascritto a Sassari in data 30 Luglio 2008 ai numeri 14358 di Registro Generale e 10081 di Registro Particolare a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** che acquistano la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in comunione dei beni e contro **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Ai suddetti venditori il bene pervenne in virtù di atto di donazione per notaio **** Omissis **** del 30 Marzo 1999 trascritto in data 8 Aprile 1999 ai nn 5000/3055.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a tutto il 14/11/2022, a firma del Dr. **** Omissis **** notaio in Orta di Atella (CE).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 14/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 25/07/2008
Reg. gen. 14097 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: XXXXXXXXXX
Data: 18/07/2008



Trascrizioni

- **Pignoramento di immobili**
Trascritto a Sassari il 11/11/2022
Reg. gen. 18789 - Reg. part. 14166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

L'elenco delle formalità pregiudizievoli (iscrizione e trascrizioni contro) è stato desunto dal Certificato Notarile presente agli atti della procedura a tutto il 14/11/2022, a firma del Dr. **** Omissis ****, notaio in Orta di Atella (CE).

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica all'interno della quale è localizzato l'edificio in esame è stata classificata nel vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Ittiri come sottozona "A - la parte dell'insediamento che riveste carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale. E' prevalentemente destinata alla residenza e gli usi ammessi" ed è assoggettata a Piano Particolareggiato ed alle prescrizioni in esso contenute.

L'edificio in esame è stato incluso dal vigente Piano Paesaggistico Regionale (PPR) nell'elenco dei "Beni identitari" per i quali è previsto dallo stesso PPR che qualunque intervento edilizio che ecceda la manutenzione ordinaria sia soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato.

In conformità con la classificazione del PPR, il Piano Particolareggiato delle Zone A individua l'edificio in esame con il lotto n. 12 all'interno del Comparto 4, lo classifica con grado di conservazione massimo che conserva l'originaria consistenza sia nei materiali che nella forma.

In conseguenza alle previsioni normative sopra citate, il richiamato P.P., nella Tav. 2a - Modalità di attuazione, comprende l'edificio in esame tra quelli di "Non trasformabilità (RR)" per i quali è ammesso il solo intervento di "Restauro e risanamento conservativo".

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Si allega alla presente relazione la scheda illustrativa del PP relativa al fabbricato in esame.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In seguito ad accesso agli atti inoltrato presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Ittiri è emerso che non esiste alcuna pratica edilizia a nome degli esecutati o dei precedenti proprietari.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è presente alcun progetto presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Ittiri.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora 8
Fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra ubicato nel centro storico di Ittiri, con accesso esclusivo da pubblica via, composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio al piano terra, tre camere e bagno al piano primo. I due livelli sono collegati da una scala interna in muratura. Sul retro dello stabile è presente inoltre un piccolo cortile al livello del piano terra mentre, con accesso indipendente sempre da Via Amsicora e non collegato ai due piani principali, è presente una porzione di piano seminterrato adibito a cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 382, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 140.595,00
Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Ittiri, analizzando annunci anche di privati. E' emerso che la dinamicità del mercato è comunque molto bassa. E' stata consultata quindi la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare che ha fornito i valori di riferimento da cui si è partiti per la stima. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, nel 1° Semestre dell'anno 2023, per le abitazioni di TIPO CIVILE in stato conservativo normale ubicate nel Comune di Ittiri in zona centrale a destinazione residenziale, indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 700,00 fino ad un massimo di € 1050,00 per mq di superficie lorda e per abitazioni di TIPO ECONOMICO in stato conservativo normale fra € 550,00 ed € 700,00/mq.



Il sottoscritto ha svolto inoltre un'indagine di mercato assumendo opportune informazioni presso alcuni studi professionali che operano nel territorio ricavando una quotazione media, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, oscillante fra euro 500,00 ed euro 850,00/mq.

Per quanto sopra, tenuto conto delle condizioni complessive dell'immobile, in particolare la qualità delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi ecc.) lo scrivente ritiene equo adottare un prezzo unitario pari ad euro 650,00/mq di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ittiri (SS) - Via Amsicora 8	216,30 mq	650,00 €/mq	€ 140.595,00	100,00%	€ 140.595,00
				Valore di stima:	€ 140.595,00

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 17/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Fabrizio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ittiri (SS) - Via Amsicora 8
Fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra ubicato nel centro storico di Ittiri, con accesso esclusivo da pubblica via, composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio al piano terra, tre camere e bagno al piano primo. I due livelli sono collegati da una scala interna in muratura. Sul retro dello stabile è presente inoltre un piccolo cortile al livello del piano terra mentre, con accesso indipendente sempre da Via Amsicora e non collegato ai due piani principali, è presente una porzione di piano seminterrato adibito a cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 382, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica all'interno della quale è localizzato l'edificio in esame è stata classificata nel vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Ittiri come sottozona "A - la parte dell'insediamento che riveste carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale. E' prevalentemente destinata alla residenza e gli usi ammessi" ed è assoggettata a Piano Particolareggiato ed alle prescrizioni in esso contenute. L'edificio in esame è stato incluso dal vigente Piano Paesaggistico Regionale (PPR) nell'elenco dei "Beni identitari" per i quali è previsto dallo stesso PPR che qualunque intervento edilizio che ecceda la manutenzione ordinaria sia soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato. In conformità con la classificazione del PPR, il Piano Particolareggiato delle Zone A individua l'edificio in esame con il lotto n. 12 all'interno del Comparto 4, lo classifica con grado di conservazione massimo che conserva l'originaria consistenza sia nei materiali che nella forma. In conseguenza alle previsioni normative sopra citate, il richiamato P.P., nella Tav. 2a - Modalità di attuazione, comprende l'edificio in esame tra quelli di "Non trasformabilità (RR)" per i quali è ammesso il solo intervento di "Restauro e risanamento conservativo". La destinazione d'uso consentita è quella residenziale. Si allega alla presente relazione la scheda illustrativa del PP relativa al fabbricato in esame.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ittiri (SS) - Via Amsicora 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 382, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	216,30 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (03/01/2024) l'immobile versava in mediocri condizioni di manutenzione, considerato anche il fatto che appare disabitato da diverso tempo. L'edificio risulta costruito con struttura in muratura portante in blocchi di tufo/pietrame secondo gli schemi costruttivi e le tipologie edilizie dell'epoca di realizzo. Presenta volte a botte nella cantina e nel piano primo, volte a crociera al piano terra. Non sono comunque evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti. Gli infissi esterni in legno sono ancora quelli originari dotati di scurini e con l'aggiunta successiva di persiane in alluminio si presentano in uno stato di precaria conservazione, così come gli infissi interni. Anche il prospetto principale su Via Amsicora si presentava in mediocri condizioni manutentive.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra ubicato nel centro storico di Ittiri, con accesso esclusivo da pubblica via, composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio al piano terra, tre camere e bagno al piano primo. I due livelli sono collegati da una scala interna in muratura. Sul retro dello stabile è presente inoltre un piccolo cortile al livello del piano terra mentre, con accesso indipendente sempre da Via Amsicora e non collegato ai due piani principali, è presente una porzione di piano seminterrato adibito a cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

