
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merler Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2022 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	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 206/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 01/11/2023, il sottoscritto Arch. Merler Claudio, con studio in Via Mastino, 13 - 07100 - Sassari (SS), email claudiomerler@gmail.com, PEC claudio.merler@archiworldpec.it, Tel. 339 7584425, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - via Punta Scorno, piano T-1

DESCRIZIONE

Villino di testa in una schiera di 4 unità, inserita in un comprensorio residenziale prossimo al centro di Stintino e al porto turistico. L'edificio ha subito una recente riqualificazione degli esterni e degli impianti, presenta un buon livello di finitura ed è dotata di piccolo giardino e spazi esterni loggiati.

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

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** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - via Punta Scorno, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 1/1)



- **** Omissis **** (Uso 1/1)

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

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

CONFINI

L'immobile confina a nord con altro immobile (in aderenza), a est con altra proprietà, a sud ed ovest con viabilità interna al lotto residenziale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	98,00 mq	96,00 mq	0,20	19,20 mq	2,50 m	S
Abitazione	82,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	63,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,70 m	1
Loggia	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	2,70 m	T
Loggia	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	2,70 m	1
Giardino	105,00 mq	105,00 mq	0,18	18,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				194,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				194,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1998 al 02/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1909, Sub. 27 Categoria A7
Dal 02/10/1998 al 27/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1909, Sub. 27 Categoria A2 Piano S-T-1



Dal 27/12/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1909, Sub. 27 Categoria A2 Piano S-T-1
Dal 09/11/2015 al 13/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1909, Sub. 27 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 831,50 Piano S-T-1
Dal 13/12/2017 al 07/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1909, Sub. 27 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 831,50 Piano S-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1909	27		A2	1	7 vani	160 mq	831,5 €	S-T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attuale mostra le seguenti incongruenze rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo del 18/12/2023 e rispetto al progetto concessorio comunale:

- il piano seminterrato ha una estensione maggiore rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Si veda il confronto tra questa ultima e la planimetria concessoria.
- il piano terra ha diversa distribuzione interna rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Si veda il confronto tra questa ultima e la planimetria concessoria.
- nel complesso la superficie catastale indicata pari a 160 mq (incluse aree scoperte) è inferiore rispetto alla realtà.

E' necessario procedere all'aggiornamento mediante procedura DOCFA in sede catastale.



PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si segnalano patti in essere o registrati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare ben mantenuto e si rilevano recenti interventi di riqualificazione degli esterni e degli impianti (opere di efficientamento energetico).

PARTI COMUNI

L'immobile confina con una viabilità interna del comprensorio di villette, con cui ha accesso da pubblica via.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si registra nulla a riguardo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In base a quanto emerso nel sopralluogo e considerando la tipologia costruttiva prevalente in zona si indica che:

- lo stato manutentivo è buono.
- l'immobile presenta una esposizione dei fronti liberi ad est, sud e ovest.

- La struttura in elevazione è in telaio di c.a. con fondazione a plinti e vespaio aerato.
- Le pareti esterne sono in elementi laterizi con cappotto termoisolante, i solai interni sono laterocementizi e la copertura è a doppio spiovente con finitura in tegole laterizie.
- Le finiture esterne sono in intonaco pitturato, quelle interne in intonaco pitturato e pavimenti di gres.
- impianto elettrico a 220 V con recente aggiunta di impianto fotovoltaico con batterie.
- impianto termico con pompe di calore e fan coil/split e impianto ACS con boyler a PDC.

- è presente un giardino verandato ad uso esclusivo

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dagli esecutati e familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1998	**** Omissis ****	Assegnazione socio cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Faedda Mario	27/12/1998	55240	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	14/01/1998	464	393
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manlio Pitzorno	13/12/2017	64092	35529
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	18/12/2017	17009	12804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 19/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 20/08/2021



Reg. gen. 13788 - Reg. part. 1759

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Sassari il 20/08/2021

Reg. gen. 13787 - Reg. part. 1758

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Sassari il 22/05/2019

Reg. gen. 7011 - Reg. part. 5191

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Revoca atti soggetti a trascrizione

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Sassari il 09/06/2020

Reg. gen. 6295 - Reg. part. 4719

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Sassari il 10/01/2023

Reg. gen. 303 - Reg. part. 258

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

Contro **** Omissis ****

Note: Verbale di pignoramento immobili

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione a trascrizione**

Trascritto a Sassari il 08/07/2020

Reg. gen. 7762 - Reg. part. 874

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

Contro **** Omissis ****

Note: Domanda giudiziale- accertamento della simulazione assoluta dell'atto di compravendita del 13/12/2017 e quindi dichiararne la nullità

- **Annotazione a trascrizione**

Trascritto a Sassari il 13/08/2021

Reg. gen. 13647 - Reg. part. 1709

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto giudiziario-Inefficacia relativa ex. art.2901 C.C.- revoca Atto di Compravendita del 13/12/2017



NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC del Comune di Stintino identifica la zona su cui insiste il bene come "C1 Espansioni recenti di tipo pianificato attuate o in corso di attuazione".

Nelle sottozone C1 già edificati, in tutto o in parte, e dotati di infrastrutture secondo le prescrizioni di ciascun PdL il PUC conferma le previsioni degli stessi e promuove il recupero dell'immagine e dell'ambiente urbano attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguire le autorizzazioni edilizie rilevate in occasione dell'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Stintino del 27/11/2023:

- Concessione in variante approvata con provv. n. 10 del 09/02/1998, per la realizzazione dei villini a schiera nel comparto 1 del P.D.L. "L'isolotto S.R.L. C15"
- Concessione edilizia n.13 del 24/05/2010 per "lavori di trasformazione di volumi tecnici interrati in cantine e lavanderia stireria". Tale autorizzazione è l'ultima e riporta lo stato corrente dell'immobile.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In occasione del sopralluogo è emerso che non esiste un condominio costituito. Maggiori informazioni non sono pervenute.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - via Punta Scorno, piano T-1
Villino di testa in una schiera di 4 unità, inserita in un comprensorio residenziale prossimo al centro di Stintino e al porto turistico. L'edificio ha subito una recente riqualificazione degli esterni e degli impianti, presenta un buon livello di finitura ed è dotata di piccolo giardino e spazi esterni loggiati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1909, Sub. 27, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Uso (1/1)
Valore di stima del bene: € 360.000,00



Considerato che l'immobile è ubicato in una zona turistica a vocazione residenziale e media densità insediativa, dotata di alcune attività commerciali di piccola e media dimensione ed in cui si rilevano numerose transazioni di affitto e compravendita sia presso agenzie locali che in portali dedicati online, si ritiene di procedere alla stima per comparazione diretta tenendo conto di un deprezzamento calcolato parametricamente in base alle operazioni necessarie per riallinearsi alla media degli immobili simili posti in vendita ad oggi.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

I parametri di confronto utilizzati sono:

- ubicazione nella zona residenziale turistica della città.
- stato conservativo generale medio-buono.
- livello finiture medio.
- spazi esterni pertinenziali.
- tipologia villetta a schiera.

Per determinare un paniere di valori da porre alla base del confronto si sono considerati i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate, e i dati desunti da tre principali siti di compravendite immobiliari nazionali.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate riporta per il primo semestre 2019, nella zona OMI E1 - Suburbana/ZONA COSTIERA-, i seguenti valori per le residenze:

- Abitazioni civili in normale stato conservativo valori tra 1.800 €/mq e 2.500 €/mq.
- Ville e villini in normale stato conservativo valori tra 2.700 €/mq e 3.400 €/mq.

Una ricerca effettuata nei siti di compravendite Immobiliare.it, Tecnocasa.it e Idealista.it per residenze rispondenti ai parametri di confronto per la zona esatta in cui sorge l'immobile, ha condotto a identificare le seguenti offerte:

- Villetta a schiera Via Cala Sant'andrea, 2.000 €/mq
- Villetta a schiera Via Cala Sant'andrea, 1.400 €/mq
- Villa Via Cala di Rena, 1.700 €/mq
- Villetta a schiera Via Cala Lupo, 1.900 €/mq
- Villetta a schiera Via Cala Lupo, 2.300 €/mq
- Villa Via Grecale, 1.900 €/mq

I tre siti di compravendita per residenze rispondenti ai parametri di confronto riportano un prezzo medio pari a 1.850 €/mq, che risulta coerente rispetto ai valori riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-OMI per Abitazioni civili in normale stato conservativo (tra 1.800 €/mq e 2.500 €/mq) e pertanto lo si adotta in questa sede.

Quindi ai fini della determinazione del valore di mercato per comparazione diretta si assume come valore unitario 1.850 €/mq, da cui:

VALORE DI MERCATO: $1.850 \text{ €/mq} \times 194,30 \text{ MQ} = 359.455 \text{ €}$

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO: 360.000 €



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Stintino (SS) - via Punta Scorno, piano T-1	194,30 mq	1.852,80 €/mq	€ 360.000,00	100,00%	€ 360.000,00
				Valore di stima:	€ 360.000,00

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 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Merler Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - All 1.1- estratto mappa catastale f3-p1909
- ✓ Planimetrie catastali - All 1.2- planimetria catastale f3-p1909-sub27
- ✓ Visure e schede catastali - All 2.1- visura storica catastale f3-p1909-sub27
- ✓ Foto - All 3.1- Foto bene di cui al f3-p1909-sub27
- ✓ Concessione edilizia - All 4.1- Concessione edilizia
- ✓ Atto di provenienza - All 5.1- certificazione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All 6.1- APE immobile di cui al f3-p1909-sub27



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - via Punta Scorno, piano T-1
Villino di testa in una schiera di 4 unità, inserita in un comprensorio residenziale prossimo al centro di Stintino e al porto turistico. L'edificio ha subito una recente riqualificazione degli esterni e degli impianti, presenta un buon livello di finitura ed è dotata di piccolo giardino e spazi esterni loggiati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1909, Sub. 27, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Uso (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUC del Comune di Stintino identifica la zona su cui insiste il bene come "C1 Espansioni recenti di tipo pianificato attuate o in corso di attuazione". Nelle sottozone C1 già edificati, in tutto o in parte, e dotati di infrastrutture secondo le prescrizioni di ciascun PdL il PUC conferma le previsioni degli stessi e promuove il recupero dell'immagine e dell'ambiente urbano attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 206/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Stintino (SS) - via Punta Scorno, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà Uso	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1909, Sub. 27, Categoria A2	Superficie	194,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare ben mantenuto e si rilevano recenti interventi di riqualificazione degli esterni e degli impianti (opere di efficientamento energetico).		
Descrizione:	Villino di testa in una schiera di 4 unità, inserita in un comprensorio residenziale prossimo al centro di Stintino e al porto turistico. L'edificio ha subito una recente riqualificazione degli esterni e degli impianti, presenta un buon livello di finitura ed è dotata di piccolo giardino e spazi esterni loggiati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e familiari.		

