

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Virgilio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2018 del R.G.E.
promossa da

B.N.L. S.p.a. Banca Nazionale del Lavoro

Codice fiscale: 00651990582

Via Altiero Spinelli 30

Roma (RM)

contro



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	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2018 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 171.930,00	13



INCARICO

In data 09/09/2020, il sottoscritto Geom. Virgilio Andrea, con studio in Via Besta, 8 - 07100 - Sassari (SS), email andreavirgilio@alice.it, PEC andrea.virgilio@geopec.it, Tel. 339 8433848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2020 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 Torralba (SS) - via Don Marras n.9, piano T- s1

DESCRIZIONE

Fabbricato unifamiliare di civile abitazione, ubicato in zona residenziale a breve distanza dal centro del paese. Realizzato all'interno di una Lottizzazione Convenzionata con il Comune di Torralba. E' composto da un piano terra, con tre camere da letto, un ampio salone, una cucina e due bagni. Un piano seminterrato, occupato in parte da una cantina ancora allo stato di grezzo, che comunica tramite una scala interna con il piano terra. Un'altra parte del piano seminterrato, catastalmente ancora indicata come autorimessa, è stata trasformata in una abitazione. Il fabbricato è circoscritto da un ampio giardino incolto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torralba (SS) - via Don Marras n.9, piano T- s1

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:

- 



[REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Confina a nord con la via Don Marras e con il mapp. 584, a sud con il mapp.132, a ovest con il mapp. 570.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	2,70 m	terra
Cantina	91,00 mq	113,00 mq	0,50	56,50 mq	2,50 m	interrato
Veranda	27,00 mq	27,00 mq	0,95	25,65 mq	0,00 m	terra
Abitazione	48,00 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	2,50 m	seminterrato
Giardino	711,00 mq	711,00 mq	0,08	56,88 mq	0,00 m	terra
Posto auto scoperto	56,00 mq	56,00 mq	0,10	5,60 mq	0,00 m	terra
Loggia	8,17 mq	8,17 mq	0,15	1,23 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				343,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				343,86 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/08/2007 al 18/04/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 18, Part. 569, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 206 mq Rendita € 426,08 Piano T-s1
Dal 18/04/2008 al 18/08/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 18, Part. 596, Sub. 3



	il 25/12/1968	Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 206 mq Rendita € 426,08 Piano T-s1
--	---------------	--

I titoli 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
U	18	596	3		A3	U	7,5	206 mq	426,08 €	T	
U	18	596	2		C6	1	48	56 mq	151,22 €	1S	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La porzione di immobile nel seminterrato, denominata autorimessa (C6), in realtà è un mini appartamento con accesso autonomo. E' stata presentata al Comune di Torralba tramite il portale SUAPE SARDEGNA una pratica edilizia di modifica di destinazione d'uso, con autocertificazione a 30 giorni. (che si allega).
Rimane da eseguire la variazione catastale, che avrà un costo massimo di 500,00 €.

PRECISAZIONI

La porzione di immobile nel seminterrato, denominata autorimessa (C6), in realtà è un mini appartamento con accesso autonomo. E' stata presentata al Comune di Torralba tramite il portale SUAPE SARDEGNA una regolare pratica edilizia di modifica di destinazione d'uso, con autocertificazione a 30 giorni. (che si allega).
Rimane da eseguire la variazione catastale, che avrà un costo massimo di 500,00 €.

STATO CONSERVATIVO

Le facciate esterne del fabbricato appaiono in mediocre stato di conservazione, le pitture in buona parte appaiono fortemente sbiadite o segnate da tracce di umidità. Alcune finestre, le più esposte, iniziano a mostrare i segni delle mancate manutenzioni. I due bagni e la cucina si trovano in buon stato di conservazione, come anche tutte le pareti e pitture interne. Le porte interne delle stanze, poiché di scadente qualità, iniziano a



sfogliarsi nel rivestimento superficiale. E' stato predisposto l'impianto di riscaldamento, ma ancora mancano caldaia e radiatori. Il monolocale seminterrato ricavato dall'autorimessa, poiché di recentissima realizzazione, si trova in condizioni ottimali. Il giardino appare incolto e trascurato.

PARTI COMUNI

Non esistono parti condominiali-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitu'.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato unifamiliare è realizzato con struttura portante verticale in blocchi di calcestruzzo unigranulare dello spessore di cm 30, i solai misti in laterizio e cemento. Il tetto, inclinato a due falde è ordito in legname, e ricoperto da manto di tegole in cotto. Il piano terreno è ultimato e rifinito in tutte le sue parti, tranne il predisposto impianto di riscaldamento, a cui mancano i radiatori e la caldaia. Gli infissi esterni sono realizzati con persiane in pvc, finestre in legno con vetro camera. I pavimentazione sono in monocottura di seconda scelta, l'impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia, l'intonaco al civile pitturato. Il piano seminterrato, con destinazione d'uso cantina è comunicante con il piano terra tramite una scala interna, si trova allo stato di grezzo, mancano i pavimenti gli impianti idrico ed elettrico, gli intonaci. Sono stati installati gli infissi esterni completi soglia in granito, persiana, finestre con vetrocamera. Sempre al piano seminterrato al posto della autorimessa, è stato realizzato un mini appartamento, autonomo e funzionale, con finiture di buona qualità. Un ampio giardino, al momento incolto, circonda l'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] che ne ha lì la residenza. Insieme alla sorella [REDACTED] in il foglio minore, entrambe ivi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1981	[REDACTED]	Pubblicazione testamento			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARINO FRANCESCO	15/09/1981	5649	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		R.I. Roma	21/09/1981	35849	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2004		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VESCI MARIA EMANUELA	18/03/2004	28569	9548
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		R.I. ROMA	03/01/2019	73	37
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VESCI MARIA EMANUELA	18/03/2004	28569	9548
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		R.I. ROMA	13/04/2004	6047	4239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Sassari il 02/12/2005
Reg. gen. 26526 - Reg. part. 3403
Importo: € 90.000,00
A favore di B.N.L. S.p.a. Banca Nazionale del Lavoro
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 04/12/2007
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 3994
Importo: € 90.000,00
A favore di B.N.L. S.p.a. Banca Nazionale del Lavoro
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 21/12/2007
Reg. gen. 22349 - Reg. part. 4275
Importo: € 60.000,00
A favore di B.N.L. S.p.a. Banca Nazionale del Lavoro
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **convenzione urbanistica**
Trascritto a Sassari il 12/04/1985
Reg. gen. 3658 - Reg. part. 2870
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 26/11/2018
Reg. gen. 15367 - Reg. part. 11305
A favore di B.N.L. S.p.a. Banca Nazionale del Lavoro
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato in un piano di lottizzazione, e ricade nel P.U.C. del Comune di Torralba precisamente nella sottozona del P.E.E.P. C1-4.1. E' stata rilasciata una prima C.E. n.566 del 25/05/2005, e una successiva variante in corso d'opera n. 566/b del 10/09/2007 (che si allega).

Per quanto riguarda la modifica di destinazione d'uso del locale interrato ex posto auto, è stata presentata al SUAPE SARDEGNA , Bacino SUAPE Torralba un Procedimento di Autocertificazione di cui all'art. 34 della L.R. 24/2016, che integralmente si allega.

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. L'immobile non risulta agibile.



Il fabbricato è stato realizzato in un piano di lottizzazione, e ricade nel P.U.C. del Comune di Torralba precisamente nella sottozona del P.E.E.P. C1-4.1. E' stata rilasciata una prima C.E. n.566 del 25/05/2005, e una successiva variante in corso d'opera n. 566/b del 10/09/2007 (che si allega).

Per quanto riguarda la modifica di destinazione d'uso del locale interrato ex posto auto, è stata presentata al SUAPE SARDEGNA, Bacino SUAPE Torralba un Procedimento di Autocertificazione a 30 giorni di cui all'art. 34 della L.R. 24/2016, che integralmente si allega. Nonostante l'immobile non abbia ancora il documento ufficiale che ne attesti l'agibilità, possiede tutti i requisiti per poterla conseguire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

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 Torralba (SS) - via Don Marras n.9, piano T- s1
Fabbricato unifamiliare di civile abitazione, ubicato in zona residenziale a breve distanza dal centro del paese. Realizzato all'interno di una Lottizzazione Convenzionata con il Comune di Torralba. E' composto da un piano terra, con tre camere da letto, un ampio salone, una cucina e due bagni. Un piano seminterrato, occupato in parte da una cantina ancora allo stato di grezzo, che comunica tramite una scala interna con il piano terra. Un'altra parte del piano seminterrato, catastalmente ancora indicata come autorimessa, è stata trasformata in una abitazione. Il fabbricato è circoscritto da un ampio giardino incolto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 596, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 18, Part. 596, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 171.930,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, che sulla base della conoscenza dei valori di mercato della zona, permette di stabilire al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Torralba (SS) - via Don Marras n.9, piano T- s1	343,86 mq	500,00 €/mq	€ 171.930,00	100,00%	€ 171.930,00
				Valore di stima:	€ 171.930,00

Valore di stima: € 171.930,00

Valore finale di stima: € 171.930,00

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 12/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Virgilio Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - P.T.
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - P.1S
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - P.T.



- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - P.1S
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - GARAGE (EX)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali
- ✓ N° 14 Altri allegati - VIS.IPO.
- ✓ N° 15 Altri allegati - VIS.IPO.
- ✓ N° 16 Altri allegati - VIS.IPO.
- ✓ N° 17 Foto
- ✓ N° 18 Foto
- ✓ N° 19 Foto
- ✓ N° 20 Foto
- ✓ N° 21 Foto
- ✓ N° 22 Foto
- ✓ N° 23 Estratti di mappa - VAX
- ✓ N° 24 Altri allegati - APE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 25 Altri allegati - Ivio APE
- ✓ N° 26 Altri allegati - Pratica edilizia SUAPE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torralba (SS) - via Don Marras n.9, piano T- s1
Fabbricato unifamiliare di civile abitazione, ubicato in zona residenziale a breve distanza dal centro del paese. Realizzato all'interno di una Lottizzazione Convenzionata con il Comune di Torralba. E' composto da un piano terra, con tre camere da letto, un ampio salone, una cucina e due bagni. Un piano seminterrato, occupato in parte da una cantina ancora allo stato di grezzo, che comunica tramite una scala interna con il piano terra. Un'altra parte del piano seminterrato, catastalmente ancora indicata come autorimessa, è stata trasformata in una abitazione. Il fabbricato è circoscritto da un ampio giardino incolto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 596, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 18, Part. 596, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato realizzato in un piano di lottizzazione, e ricade nel P.U.C. del Comune di Torralba precisamente nella sottozona del P.E.E.P. C1-4.1. E' stata rilasciata una prima C.E. n.566 del 25/05/2005, e una successiva variante in corso d'opera n. 566/b del 10/09/2007 (che si allega). Per quanto riguarda la modifica di destinazione d'uso del locale interrato ex posto auto, è stata presentata al SUAPE SARDEGNA, Bacino SUAPE Torralba un Procedimento di Autocertificazione di cui all'art 34 della L.R. 24/2016, che integralmente si allega.

Prezzo base d'asta: € 171.930,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.930,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Torralba (SS) - via Don Marras n.9, piano T- s1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 596, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 18, Part. 596, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	343,86 mq
Stato conservativo:	Le facciate esterne del fabbricato appaiono in mediocre stato di conservazione, le pitture in buona parte appaiono fortemente sbiadite o segnate da tracce di umidità. Alcune finestre, le più esposte, iniziano a mostrare i segni delle mancate manutenzioni. I due bagni e la cucina si trovano in buon stato di conservazione, come anche tutte le pareti e pitture interne. Le porte interne delle stanze, poiché di scadente qualità, iniziano a sfogliarsi nel rivestimento superficiale. E' stato predisposto l'impianto di riscaldamento, ma ancora mancano caldaia e radiatori. Il monolocale seminterrato ricavato dall'autorimessa, poiché di recentissima realizzazione, si trova in condizioni ottimali. Il giardino appare incolto e trascurato.		
Descrizione:	Fabbricato unifamiliare di civile abitazione, ubicato in zona residenziale a breve distanza dal centro del paese. Realizzato all'interno di una Lottizzazione Convenzionata con il Comune di Torralba. E' composto da un piano terra, con tre camere da letto, un ampio salone, una cucina e due bagni. Un piano seminterrato, occupato in parte da una cantina ancora allo stato di grezzo, che comunica tramite una scala interna con il piano terra. Un'altra parte del piano seminterrato, catastalmente ancora indicata come autorimessa, è stata trasformata in una abitazione. Il fabbricato è circoscritto da un ampio giardino incolto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: [REDACTED] che ne ha la residenza. Insieme alla sorella [REDACTED] con il foglio minore, entrambe ivi residenti.		

