

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Lupino Giovanni Battista, nell'Esecuzione Immobiliare  
137/2019 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

Cagliari (Ca)

contro

-----  
Codice fiscale: -----

Via -----

07049 - Usini (SS)

-----  
Codice fiscale: -----

Via -----

07049 - Usini (SS)

-----  
Codice fiscale: -----

Via -----

07049 - Usini (SS)



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Criterio di formazione dei lotti .....	3
<b>Lotto 1</b> .....	4
Descrizione .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Precisazioni.....	5
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	14
STIMA.....	14
<b>Lotto 2</b> .....	16
Descrizione .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Precisazioni.....	17
Titolarità .....	17
Confini.....	17
Consistenza .....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali .....	18
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni.....	19
Patti .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	22
Regolarità edilizia .....	22
Vincoli o oneri condominiali .....	24
STIMA.....	24
RISERVE DA SEGNALARE .....	25



## INCARICO

---

Il giorno 14/12/2020 il sottoscritto Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino, con studio in Via C. Fermi, 50/a - 07100 - Sassari (SS), e-mail g.lupino@alice.it, PEC g.lupino@epap.conafpec.it, Tel. 079 276950, Fax 079 276950, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2020, mediante atto firmato digitalmente e depositato per via telematica, accettava l'incarico prestando giuramento.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un fabbricato a destinazione commerciale suddiviso in tre unità immobiliari e da un'abitazione con cantine e soffitta:

- **BENE n. 1** - Ristorante, pizzeria bar ubicato a Usini (SS) - Via P. Togliatti, 4
- **BENE n. 2** - Autorimessa ubicata a Usini (SS) - Via P. Togliatti, 4
- **BENE n. 3** - Bene comune non censibile ubicato a Usini (SS) - Via P. Togliatti, 4
- **BENE n. 4** - Abitazione ubicata in Usini (SS) - Via Giacomo Matteotti, 15

Gli immobili sono stati ispezionati, rilevati e fotografati nei giorni 8/4/2021, 23/6/2021 e 22/9/2021. I sopralluoghi sono avvenuti con la collaborazione del custode giudiziario (IVG) e il permesso dei Sig.ri -----, occupante del fabbricato commerciale, e della sig.ra -----, proprietaria dell'abitazione. Il giorno 7/12/2021 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo nel fabbricato commerciale per effettuare i rilievi topografici occorrenti per l'accatastamento di una veranda in legno disposta dal Giudice dell'esecuzione. L'accesso è avvenuto con il permesso del Sig. ----.

Si allegano i verbali di sopralluogo (Allegati L 1.7 e L 2.7).

Per le verifiche della situazione edilizio-urbanistica degli immobili pignorati è stato compiuto un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Usini nei giorni 18/3/2021, 12/7/2021, 13/7/2021 e 18/10/2021.

Gli immobili non sono mai stati oggetto di compravendite. Appartengono ai debitori in quanto costruiti in terreni edificabili di loro proprietà.

## CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

---

Nella formazione dei lotti si è tenuto conto dell'attuale realtà dei luoghi, confermando l'esistente situazione di utilizzo dei due fabbricati.

Pertanto, sono stati formati due lotti, uno per il fabbricato commerciale e uno per l'abitazione e i relativi locali accessori costituiti da una soffitta e due cantine.

La vendita del fabbricato commerciale risulta soggetta a IVA, mentre l'abitazione non è soggetta a IVA.



## LOTTO 1

Questo lotto è formato dai seguenti beni immobili:

- **BENE n. 1** - Ristorante, pizzeria bar ubicato a Usini (SS) - Via P. Togliatti, 4
- **BENE n. 2** - Autorimessa ubicata a Usini (SS) - Via P. Togliatti, 4
- **BENE n. 3** - Bene comune non censibile ubicato a Usini (SS) - Via P. Togliatti, 4

### DESCRIZIONE

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

Fabbricato a destinazione commerciale ubicato a Usini tra la Via Togliatti, Via Paolo Dettori e Via De Martini. È formato da un piano interrato destinato a autorimessa, depositi e magazzini da cui è stato ricavato abusivamente un piccolo appartamento non sanabile, un piano terra adibito a ristorante-pizzeria bar con giardino e veranda in legno e da una terrazza di copertura al primo piano.

Il piano terra è composto da cinque ambienti di lavoro: una sala da pranzo con servizio clienti al tavolo, una zona riservata al personale di cucina e di sala, uno spazio destinato alla manipolazione e alla preparazione degli alimenti, un'area con funzioni di "office", ovvero di servizio e collegamento tra la cucina e la sala, e un settore destinato alla preparazione delle pizze.

La sala da pranzo presenta quattro accessi, due da Via Togliatti, di cui uno fornito di rampa per i disabili, e due dalla Via De Martini. È dotata di un angolo bar con banco e retro banco, di un piccolo locale ad uso ufficio-cassa, di un servizio igienico per uomini composto da tre bagni singoli e un bagno comune adeguatamente disimpegnati, di un servizio igienico per disabili ubicato nel bagno per le donne, di un servizio igienico per le donne composto da tre bagni adeguatamente disimpegnati.

Gli ambienti destinati alla manipolazione e alla preparazione degli alimenti sono formati da un'ampia cucina e da un ripostiglio.

L'office presenta una zona dedicata al rientro e al lavaggio delle stoviglie e uno spazio dedicato alla conservazione del tovagliato, del vasellame, delle posate e dei bicchieri.

Il settore destinato alla preparazione delle pizze si trova tra la sala da pranzo e l'office ed è delimitato da un bancone.

I locali dedicati al personale di cucina e di sala hanno un accesso autonomo da Via De Martini e sono formati da uno spogliatoio e due servizi igienici con bagno e antibagno.

Il piano interrato è interamente circondato da un cavedio ed è formato da un'autorimessa con accesso da una rampa collegata alla Via Paolo Dettori, da un appartamento ricavato abusivamente dall'autorimessa (non sanabile), da un locale destinato a dispensa-magazzino per le derrate non deperibili, da un locale destinato a dispensa-frigo, da un vano predisposto per il montavivande, da altri due locali destinati a magazzini e da un locale destinato all'alloggio dei motori frigoriferi. Tutti i locali interrati ad eccezione della porzione trasformata in un appartamento si trovano allo stato di grezzo. Solo l'autorimessa è fornita dell'agibilità.

Nel giardino sono installati una veranda in legno con pareti vetrate apribili e un bagno prefabbricato amovibile per uomini e donne. Quest'ultimo è sfornito di autorizzazioni.

La terrazza non è pavimentata, ma solo impermeabilizzata con guaina bituminosa. Presenta uno spazio confinato ove sono stati installati tutti i motori dell'impianto di condizionamento del ristorante e una scala esterna di sicurezza verso la via pubblica.

I tre piani del fabbricato sono collegati da un vano scala interno che delimita un vuoto centrale predisposto per l'installazione di un ascensore. Lo spazio per l'ascensore è chiuso da pareti in



muratura. Nei tratti delle Vie Togliatti, Paolo Dettori e De Martini adiacenti ai tre lati del ristorante sono attualmente presenti circa 55 stalli di parcheggio pubblico per auto.

La vendita risulta soggetta a IVA.

L'accesso all'immobile è avvenuto nei giorni 8/4/2021 e 23/6/2021 con la collaborazione dell'IVG, della società proprietaria e del locatario che hanno permesso gli accessi. Pertanto, non è stato necessario effettuare accessi forzosi.

Si allegano le fotografie rappresentative dei luoghi (Allegato L1.1).

L'immobile si trova in Usini, comune dell'hinterland di Sassari di circa 4.300 abitanti in continua crescita demografica dagli Anni Sessanta, fornito di tutti i servizi essenziali, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, di servizi bancari e postali, di servizio di guardia medica e farmacia, di giardino pubblico e impianti sportivi. Risulta raggiunto dalla connessione internet in tecnologia ADSL e in parte dalla fibra. Dista circa 8 km dalla città capoluogo di Provincia (Sassari) e circa 30 - 40 km dalle principali mete turistiche balneari del territorio (Alghero, Fertilia, Platamona, Castelsardo).

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce che il creditore procedente ha versato in atti un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma dell'Avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS). Questa certificazione attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato fino al 23 ottobre 2019.

! All'esito delle indagini edilizio urbanistiche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Usini è emerso tuttavia che parte dell'immobile in esame è stato realizzato su un lotto di terreno che non risulta citato nel suddetto Certificato notarile. Si tratta di un'area edificabile di 611 mq che all'epoca dell'acquisto da parte della ----- (13/11/2006) era censito nel C.T. del Comune di Usini al foglio 19 particella 424. Di conseguenza il quadro sinottico della provenienza nel ventennio riportato nel suddetto Certificato notarile depositato dal creditore procedente risulta carente delle informazioni riguardanti una parte dell'area in cui è stato edificato l'immobile in esame. Quindi, seppure sotto il profilo formale la documentazione ex art. 567 può definirsi completa, dal punto di vista sostanziale risulta deficitaria della ricostruzione della provenienza ultraventennale di una parte del bene pignorato.

La documentazione prodotta dal creditore procedente è stata integrata dal sottoscritto con le visure catastali e ipotecarie aggiornate, le planimetrie catastali e l'atto di acquisto in copia semplice del terreno citato nel Certificato notarile.

La documentazione integrativa si trova allegata alla presente perizia come Allegati L 1.2 (documentazione catastale), L 1.3. (Atto di acquisto citato nel certificato notarile) e B (visure ipotecarie).

### PRECISAZIONI

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

Le informazioni che si riporteranno di seguito sulla titolarità, sulla provenienza ventennale e sulle formalità pregiudizievoli dell'immobile sono state ricavate dalla predetta Certificazione notarile.



## TITOLARITÀ

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

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

- ----- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale Partita IVA: -----  
Via Palmiro Togliatti, 4 - 07049 - Usini (SS)

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

- ----- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

A est Via De Martini, a nord Via Togliatti, a ovest Via Dettori, a sud particelle 420 e 746 del Foglio Catasto Terreni di altre proprietà.

## CONSISTENZA

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante pizzeria	611,40 mq	650,00 mq	1,00	650,00 mq	3,00 m	T
Veranda coperta	17,00 mq	17,00 mq	0,30	5,00 mq	3,00 m	T
Terrazza	440,00 mq	440,00 mq	0,15	66,00 mq	0,00 m	1
Autorimessa	341,00 mq	360,00 mq	0,40	144,00 mq	3,00 m	S1
Appartamento	65,00 mq	72,00 mq	0,40	29,00 mq		S1
Sala insonorizzata	7,00 mq	9,00 mq	0,40	4,00 mq		S1
Magazzini al rustico	210,00 mq	226,00 mq	0,40	90,00 mq	3,00 m	S1
Area scoperta	1.574,00 mq	1.574,00 mq	0,10	157,00 mq		T
Veranda	147,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				1.305,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1.305,00 mq		

### Precisazioni

La superficie interna netta comprende vani porte e sguinci delle finestre, ma non i tramezzi.

La superficie lorda comprende le murature interne (tramezzi) e esterne al 100% fino a 50 cm se non condivise, al 50% fino a 25 cm se condivise.

Tutte le superfici sono arrotondate al metro quadrato.

L'area scoperta è stata ricavata per differenza tra la superficie catastale del lotto e le aree occupate dal ristorante e dalla veranda.

Le superfici interne dei vari locali sono distribuite come di seguito indicato.



## Piano terra

Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)
Sala ristorante - bar	340,00	
Forno pizzeria	22,00	
Area di servizio, espositori e disimpegno	27,40	
Bagno uomini compreso disimpegno	16,15	
Bagno donne compreso disimpegno	17,20	
Ufficio	8,10	
Cucina	77,10	
Office	40,20	
Vano portavivande	2,45	
Spogliatoio personale e disimpegno	12,00	
Vano scala office - magazzini	5,60	
Bagni del personale	7,75	
Ripostiglio per vassoi	8,60	
Atrio vano scala	1,65	
Vano scala	15,90	
Vano ascensore	3,20	
Vani passaggio porte	6,10	
Veranda coperta		17,00
<b>Totale superficie netta</b>	<b>611,40</b>	
Murature interne e perimetrali		55,60
<b>Totale superficie lorda (arrotondata)</b>		<b>667,00</b>

## Piano sottostrada

Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)
Autorimessa	341,50	
Appartamento abusivo	63,00	
Ripostiglio	6,20	
Magazzino	33,00	
Magazzino- dispensa	50,50	
Dispensa - frigo	62,15	
Magazzino per utensileria	26,15	
Vano scala	15,90	
Vano ascensore	3,20	
Vano scala magazzini - office	5,60	
Vano portavivande	2,45	
Ripostiglio	2,00	
<b>Totale superficie netta</b>	<b>611,00</b>	
Murature interne e perimetrali		56,00
<b>Totale superficie lorda</b>		<b>667,00</b>
Locale per motori frigo	12,90	16,00
Tettoia	30,00	30,00
<b>Totale superficie coperta piano interrato</b>		<b>713,00</b>

## Terrazza

Ambiente	Superficie netta (mq)
Terrazza	403,00
Area motori impianto di condizionamento	37,00
<b>Totale</b>	<b>440,00</b>

## Giardino e spazi scoperti

Ambiente	Superficie
Veranda	150,00
Bagni prefabbricati amovibili	15,00
<b>Totale spazi coperti</b>	<b>165,00</b>
Spazi pavimentati (rampa accesso al garage)	285,00
Area non pavimentata scoperta	1.289,00
<b>Totale spazi scoperti</b>	<b>1.574,00</b>



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N. 1 - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4**

Questo bene ha variato i suoi dati catastali nell'ambito di questa procedura in seguito all'accatastamento della veranda in legno avvenuta su disposizione del G.E.

Pertanto, non vi è corrispondenza tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento che, in ogni caso, hanno identificato il bene prima di questa perizia.

**BENE N. 2 - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4**

**BENE N. 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4**

Questi beni sono censiti in Catasto con gli attuali identificativi fin dalla loro costituzione.

Pertanto, vi è corrispondenza tra i dati catastali riportati nel pignoramento e i dati riportati nelle attuali visure catastali.

## DATI CATASTALI

**BENE N. 1 - RISTORANTE, PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4**

**BENE N. 2 - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4**

**BENE N. 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	684	4		C1	1	674 mq	1010 mq	8.145,35 €	S1-T-1		
	19	684	2		C6	1	440 mq	442 mq	1.386,17 €	S1		
	19	684	3		E. U.							

### Corrispondenza catastale

Non sussiste conformità della planimetria catastale allo stato di fatto. Si rilevano le seguenti difformità.

#### Particella Foglio 19 - 684 - sub 4

Nel giardino è stato collocato un bagno prefabbricato amovibile. Se sarà mantenuto in modo permanente si dovrà procedere alla relativa regolarizzazione edilizia e catastale. Il costo per l'eventuale aggiornamento catastale è stimato in complessivi 500,00 € tra oneri professionali e tributi catastali (50,00 €). Sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

#### Particella Foglio 19 - 684 - sub 2

In questa unità immobiliare è stato ricavato un appartamento di circa 65 mq da una parte dell'autorimessa. In adiacenza a questo appartamento un'ulteriore parte dell'autorimessa è stata trasformata in un box insonorizzato per l'uso di strumenti musicali.

Nessuna di queste modifiche è rappresentata nella planimetria catastale.

Non si è proceduto all'aggiornamento catastale poiché le suddette difformità sono sfornite dei necessari permessi edilizi e non risultano sanabili.

#### Particella Foglio 19 - 684 - sub 3

Uno spazio aperto di fronte all'ingresso dell'autorimessa è stato coperto con una tettoia.

Poiché si tratta di modifica effettuata senza il necessario titolo edilizio e non risulta sanabile non si è proceduto alla regolarizzazione catastale.





## STATO CONSERVATIVO

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

Il fabbricato si trova in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione.

Il piano interrato si trova allo stato di grezzo ad eccezione della parte dell'autorimessa che è stata trasformata abusivamente in una abitazione che si trova in buono stato.

Tutta la dotazione impiantistica (elettrica, idrica, fognante, degrassatore, antenna e cavi tv, climatizzazione, serbatoio gasolio) risulta a norma e funzionante.

## PARTI COMUNI

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

Non risultano parti condivise o in comune con altre proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

Non risultano servitù, censo, livello e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

Il fabbricato risulta realizzato su fondazione continua in cemento armato, con struttura portante in travi e pilastri in c.a., tetto a terrazza, pareti perimetrali in muratura di blocchi unigranulari di calcestruzzo spessore 30 cm, intonacate al civile e tinteggiate esternamente di rosso e internamente di bianco, solai piani in laterocemento di circa 30 cm di spessore, intonacati al civile e tinteggiati di bianco, tramezzi interni in laterizi forati dello spessore di 8 cm intonacati e tinteggiati di bianco, pavimentazione in piastrelle lisce, lavabili e impermeabili nella sala da pranzo, in monocottura lisce, impermeabili, facilmente lavabili e disinfettabili nelle cucine, nei bagni e negli spogliatoi. Ingressi alla sala ristorante con scalinata e una rampa di accesso per i disabili. Spogliatoi per il personale con accesso autonomo dalla strada pubblica e bagni con pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle impermeabili, facilmente lavabili e disinfettabili fino a due metri di altezza. Bagni per il pubblico con lavabi senza colonna, rubinetteria a leva, tazze in vetrochina di tipo sospeso e finestre apribili. Bagni per il personale senza colonna, con comandi di erogazione a pedale, tazze in vetro china di tipo sospeso e finestre apribili. Gli infissi risultano realizzati in alluminio a taglio termico con vetro camera di 4 cm e zanzariere o protezioni anti insetto. La terrazza non è pavimentata, ma solo impermeabilizzata con guaina bituminosa. Il vano scala interno di collegamento dei piani presenta gradini rivestiti in granito. Il giardino e i corridoi di ingresso del fabbricato sono recintati da muri e cancelli di ingresso e sistemati a verde.

Il piano interrato si trova interamente allo stato di grezzo eccetto una superficie di circa 65 mq dell'autorimessa che è stata trasformata abusivamente in un piccolo appartamento composto da un soggiorno-cucina, due camere e un bagno, rifinito con pavimenti in gres, pareti intonacate al civile e tinteggiate, bagno con lavabo, wc, bidet e box doccia.

L'impianto elettrico, idrico e fognario risultano realizzati a norma. In un angolo dell'autorimessa, sotto la cucina, è posizionato un degrassatore. È presente l'impianto di riscaldamento e raffrescamento degli ambienti formato da split interni e motori esterni montati in una apposita area del terrazzo. L'edificio è dotato dell'impianto telefonico e dell'impianto TV terrestre e satellitare. Nel giardino è presente un pozzo autorizzato per l'irrigazione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile alla procedura (Allegato L 1.4). Più precisamente, risulta condotto dalla " \_\_\_\_\_ " con sede in Usini, Via Palmiro Togliatti n. 4, amministratore unico e rappresentante legale -----

----- nato a Sassari il --/--/----, domiciliato per la carica in Usini, presso la sede sociale, Codice Fiscale -----. Il contratto di affitto risulta stipulato il 30/8/2017 e registrato il \_\_\_\_\_

al n. \_\_\_\_\_, Serie 1 T. La scadenza indicata nel contratto è il 18/7/2019 rinnovabile annualmente. Il canone pattuito è di 18.000,00 €/anno più IVA (diciottomila euro) da pagarsi in 12 rate mensili di 1.500 ciascuna entro il 5 di ogni mese.

Questo canone non risulta congruo rispetto al valore di mercato dell'immobile. Sulla base delle quotazioni riportate nelle banche dati dell'OMI e di Borsino immobiliare.it si stima infatti un più probabile canone minimo compreso tra 4.500,00 €/mese e 5.000,00 €/mese e un più probabile canone massimo di 5.500 - 6.000,00 €/mese, oltre IVA.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore precedente risulta la seguente provenienza:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Successione testamentaria - Dichiarazione di successione			
Dal 02/05/1957 al 22/01/2004		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	30/09/1957	51	598
		Atto di compravendita			
Dal 22/01/2004 al 21/06/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bolognini Carlo	/ /		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/06/2006		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari	/ /		
		Atto di compravendita			
Dal 21/06/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bolognini Carlo	/ /		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/06/2006		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari	/ /		
		Atto di compravendita			

Pertanto, per quanto riguarda questo immobile:

- Sussisterebbe continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente al pignoramento. Si segnala in ogni caso che nella Certificazione notarile prodotta dal creditore precedente non sono indicate l'accettazione di eredità di ----- e la provenienza ventennale di una porzione di area edificabile in cui è stata edificata parte dell'immobile pignorato (rampa di accesso al piano interrato e porzione di giardino di pertinenza del ristorante);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore precedente e dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 30/12/2021 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

**BENE N. 1 - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso il / / - N° repertorio: - N° raccolta:  
Iscritto a Sassari il / / - Reg. gen. - Reg. part.  
Importo: € 220.631,06 - Capitale € 110.315,53  
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione contro ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

**BENE N. 1 - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4**  
**BENE N. 2 - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Sassari il / / - Reg. gen. - Reg. part.  
Importo: € 1.460.000,00 - Capitale € 730.000,00  
A favore di Banca CIS S.P.A contro ----- e -----; debitore non datore di ipoteca -----  
Rogante: Notaio Bolognini Carlo  
Data: / / - N° repertorio: - N° raccolta:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso il / / - N° repertorio: - N° raccolta:  
Iscritto a Sassari il / / - Reg. gen. - Reg. part.  
Importo: € 403.092,48 - Capitale € 201.546,24  
A favore di Agenzia delle Entrate-riscossione contro ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

**BENE N. 1 - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4**  
**BENE N. 2 - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4**  
**BENE N. 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4**

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Sassari il / / - Reg. gen. - Reg. part.  
A favore di Intesa Sanpaolo S.P.A contro ----- per i diritti di piena proprietà (oltre ai diritti di piena proprietà di altra unità immobiliare inserita in un altro lotto)  
Note: Il pignoramento Immobiliare è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Sassari il 20 novembre 2018 repertorio .
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Sassari il / / - Reg. gen. - Reg. part.  
A favore di Intesa Sanpaolo S.P.A contro ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (oltre ai diritti di piena proprietà di altra unità immobiliare inserita in un altro lotto)  
Note: Il pignoramento Immobiliare è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Sassari il 23 settembre 2019 repertorio .



## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

L'immobile ricade in zona di espansione residenziale C, sottozona C 2.3, comparto 2/3, che risulta essere regolato dalle norme generali della sez. III, art. 58, Zone C2, delle NTA del PUC di Usini e dalle seguenti prescrizioni specifiche del comparto 2/3:

N° Lotto	Sup. mq	Volume ammesso mc	Altezza massima m	Volume per residenze mc	Volume per attività connesse	If mc/mq	Superficie copribile mq	Rapporto copertura mq/mq
7	559	712	9,50	0	712	1,27	310	0,55
8	618	788	9,50	0	788	1,28	360	0,58
20	611	672,05	9,50	0	672,05	1,10	325	0,53
21	603	500	9,50	0	500	0,83	325	0,53
<b>TOTALE</b>	<b>2.391,00</b>	<b>2.672,05</b>	<b>9,50</b>	<b>0</b>	<b>2.672,05</b>			

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

Per la verifica della regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Usini (istanza del 8/2/2021, protocollo n. 1340).

L'autorizzazione all'accesso agli atti è stata comunicata con PEC del 6/3/2021, protocollo n. 2393.

Dagli accessi effettuati nell'Ufficio Tecnico del Comune di Usini il 18/3/2021 e il 12/7/2021 si è potuto verificare che il fabbricato di cui si tratta è stato realizzato tra il 2006 e il 2008 ed è stato successivamente oggetto di modifiche tra il 2013 e il 2016.

In particolare, per questo immobile risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- 1) 2006 - Concessione Edilizia n. 8/2006 del 14/02/2006 per "Progetto di un fabbricato da adibire a esercizio per la somministrazione di bevande e alimenti";
- 2) 2008 - Concessione Edilizia n. 8/2008 del 01/02/2008 per "Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 8/2006";
- 3) 2013 - Suap 104/2013 - Prot. 4508/2013 del 5/6/2013 - DUAAP per "Richiesta di autorizzazione allo scarico";
- 4) 2014 - Suap 201/2017 - Prot. 10464/2014 del 12/12/2014 - DUAAP per "Modifica di prospetto e posizionamento di un forno per pizze nell'attività di somministrazione di pasti e bevande ubicata in Via Togliatti angolo via De Martini";
- 5) 2015 - Suap 226/2015 - Prot. 3106/2015 del 17/4/2015 - DUAAP per "Valutazione impatto acustico locale sito in Usini, Via Togliatti, 4";
- 6) 2016 - Suap 294/2016 - Prot. n. 4024/2016 del 5/5/2016 - DUAAP per "Sostituzione gazebo"

In data 26/2/2008 è stata rilasciata la Licenza di agibilità per l'autorimessa, per il ristorante con i relativi servizi igienici per il pubblico, per la cucina, per gli spogliatoi e i servizi per il personale, per l'office, per la sala lavaggio stoviglie e per la terrazza.

Non sono forniti di agibilità tutti gli altri locali del piano interrato e la veranda.

Rispetto ai summenzionati titoli edilizi si osserva che lo stato di fatto non è conforme al progetto approvato.



Si rilevano, in particolare, le seguenti difformità:

- in una parte dell'autorimessa è stato ricavato un appartamento di circa 65 mq composto da cucina soggiorno, due camere e un bagno;
- in adiacenza al suddetto appartamento è stata ricavata anche una stanza insonorizzata per l'uso di strumenti musicali;
- uno spazio aperto delimitato per tre lati ubicato di fronte all'ingresso dell'autorimessa è stato coperto con una tettoia;
- una stanza originariamente destinata a spogliatoio per il personale femminile è stato trasformato in ripostiglio con accesso diretto dalla cucina;
- tra la sala da pranzo e il vano scala è stato ricavato un piccolo ufficio per le operazioni di cassa;
- tutte le aperture nei prospetti di Via Togliatti e Via De Martini hanno dimensioni leggermente superiori a quelle indicate nel progetto approvato;
- non è stato realizzato nessuno dei bagni previsti nel piano interrato; tutti i relativi locali, pertanto, si trovano allo stato grezzo;
- nel piano interrato non è stato realizzato un tramezzo tra un magazzino e un locale da destinare a dispensa frigo;
- nel giardino è stato collocato un bagno prefabbricato amovibile che non è previsto in alcun progetto autorizzato;
- nel giardino è presente un pozzo profondo circa 130 m che risulta sprovvisto di autorizzazione edilizia.

### **Sanabilità**

Si premette innanzi tutto che il sottoscritto non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base degli orientamenti scaturiti da colloqui informali, posto che gli uffici tecnici non esprimono pareri in assenza di progetti ufficialmente presentati. Pertanto, tenendo conto di questo limite, sulla base delle indagini esperite si può riferire quanto di seguito.

Preliminarmente, anche se non se ne ravvisa la necessità, si deve escludere che la fattispecie possa rientrare nelle ipotesi di sanabilità previste dall'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e successive modifiche in materia di condono poiché risultano mancare i presupposti necessari, ovvero la precedenza temporale della ragione del credito per cui si procede all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (02.10.2003).

Quanto alla possibilità di ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, ossia tramite il c.d. accertamento di conformità, si riferisce quanto di seguito.

La domanda di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 richiederebbe la verifica della doppia conformità dei manufatti sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda. Risulta che l'attuale normativa edilizia e urbanistica comunale sia la stessa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato. Pertanto, sulla base del medesimo regolamento edilizio si rileva che tutte le difformità interne e di prospetto del piano terra risultano sanabili. Risulterebbe sanabile anche il pozzo realizzato nel giardino poiché fornito di autorizzazione per uso irriguo rilasciata dalla Provincia di Sassari. Se mantenuto, risulterebbe autorizzabile anche il bagno prefabbricato amovibile collocato nel giardino. Non risulterebbero invece sanabili la tettoia di fronte all'ingresso dell'autorimessa, l'appartamento e il box insonorizzato ricavati dall'autorimessa nel piano interrato. Per queste opere dovrà prevedersi il ripristino dello stato dei luoghi. Nella stima si terrà conto dei presumibili costi di sanatoria delle opere interne e dei presumibili costi di ripristino dello stato dei luoghi che graveranno sull'aggiudicatario. Ad ulteriore copertura di eventuali altri costi non preventivati si applicherà anche una riduzione forfettaria di valore dell'immobile per assenza di garanzia per vizi della cosa pari al 3%.



Si segnala, inoltre, che sarà in ogni caso necessaria anche una nuova autorizzazione (SCIA ex art. 10 bis, lettera g, L. R. 23/1985) per il completamento della parte incompiuta ancora al grezzo nel piano interrato. Questi costi, tuttavia, non saranno portati in detrazione poiché l'immobile verrà stimato nell'attuale stato di fatto e quindi con le opere non ultimate al piano interrato.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

L'immobile non fa parte di un condominio.

### STIMA

**BENE N. 1** - RISTORANTE PIZZERIA BAR UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4  
**BENE N. 3** - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A USINI (SS) - VIA P. TOGLIATTI, 4

Per la formulazione del giudizio di stima sono stati applicati i principi teorici dell'estimo, ossia l'insieme delle procedure logiche e metodologiche che regolano e consentono di pervenire a una motivata e oggettiva valutazione dei beni sulla base di elementi economici desumibili dal mercato. Considerato lo scopo di questa stima la valutazione è stata eseguita adottando il criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e acquirenti interessati all'acquisto senza particolari motivazioni al di fuori di quelle prettamente economiche. Il metodo utilizzato per la valutazione è stato quello sintetico comparativo. È stato assunto quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale, come da consuetudine di mercato. I dati di mercato posti a fondamento della stima provengono da analisi di quotazioni di mercato di varia estrazione poiché le indagini effettuate non hanno portato ad acquisire informazioni utili di recenti compravendite di locali simili.

In particolare sono state esaminate le quotazioni di mercato pubblicate da fonti dirette qualificate come quelle l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI) e quelle del sito internet Borsino immobiliare.it. Sono state esaminate, inoltre, le richieste di prezzo, o prezzi offerta, di locali commerciali più piccoli proposti in vendita sui più noti siti internet di annunci immobiliari.

Da queste indagini è quindi emerso che:

- ▶ l'Agenzia Entrate - OMI attribuisce ai locali commerciali con destinazione di negozi in stato normale il valore minimo di 800,00 €/mq e massimo di 1.000,00 €/mq;
- ▶ il sito internet Borsino immobiliare fornisce un valore minimo di circa 700,00€/mq, medio di circa 800,00 €/mq e massimo di circa 900,00 €/mq;
- ▶ gli annunci di vendita riportano richieste di prezzo comprese tra 800,00 e 1.000,00 €/mq di superficie commerciale convenzionale (locale commerciale più le superfici ponderate delle aree scoperte).

Nella fattispecie, tenuto conto:

- dell'età del fabbricato (circa 13 anni) e della sua presunta vita utile (50-60 anni);
- delle caratteristiche costruttive e di finitura;
- dei costi medi di costruzione storici e attuali;
- del buono stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- delle notevoli dimensioni rispetto al contesto locale di riferimento;
- dell'attuale fase di bassa dinamicità del mercato immobiliare;

si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale possa attestarsi intorno alla quotazione di 800,00 €/mq di superficie convenzionale che determina il seguente più probabile valore di mercato:

Superficie convenzionale: 1.305 mq



Più probabile valore unitario della superficie convenzionale: 800,00 €/mq.

Più probabile valore di mercato: 800,00 €/mq x 1.305 mq = 1.044.000,00 €.

Questo valore si deve considerare comprensivo degli impianti generali, ma non degli arredi, delle celle frigo e delle attrezzature di lavoro installate nei locali che non risultano oggetto di pignoramento.

Adeguamenti per sanatorie, regolarizzazioni catastali, segnalazioni di agibilità e eliminazione abusi.

Dal predetto valore di stima devono detrarsi i presumibili costi per le regolarizzazioni edilizio urbanistiche e catastali così stimati:

- accertamento di conformità edilizio urbanistico, conseguente regolarizzazione catastale, comprese sanzioni (1.000,00 €) e diritti di istruttoria (60,00 € più marca da bollo): 5.000,00 €;
- segnalazione certificata di agibilità, comprese sanzioni e diritti di istruttoria: 2.500,00 €;
- eliminazione opere abusive: a corpo 10.000,00 €.

Inoltre, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. occorre procedere ad una riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi e eventuali maggiori spese non preventivate per adeguamenti dell'immobile alle condizioni di conformità alle leggi edilizie e di settore vigenti. Nella fattispecie si ritiene congrua una riduzione del 3%.

Portando quindi in detrazione tutti i predetti valori si perviene alla stima definitiva di un più probabile valore di mercato di 995.000,00 € così ottenuto:

A) Più probabile valore di mercato	1.044.000,00 €
B) Costi stimati per regolarizzazioni edilizie e agibilità	- 7.500,00 €
C) Costi stimati per eliminazione abusi (a corpo)	- 10.000,00 €
<b>Totale</b>	<b>1.026.500,00 €</b>
D) Riduzione per assenza di garanzia per vizi (3% di A)	- 31.320,00 €
<b>Totale (arrotondato)</b>	<b>995.000,00 €</b>

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, 12/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Lupino Giovanni Battista

## ALLEGATI

- ▶ L 1.1 - Fotografie rappresentative dell'immobile
- ▶ L 1.2 - Documentazione catastale
- ▶ L.1.3 - Atto di acquisto indicato nel certificato notarile ex art. 567 c.p.c.
- ▶ L 1.4 - Attestato prestazione energetica
- ▶ L.1.5 - Contratto di affitto
- ▶ L. 1.6 - Concessioni edilizie
- ▶ L. 1.7 - Verbali di sopralluogo



## LOTTO 2

Questo lotto è formato dai seguenti beni immobili:

- **BENE n. 4** - Abitazione ubicata in Usini (SS) - Via Giacomo Matteotti, 15

### DESCRIZIONE

#### **BENE N. 4 - ABITAZIONE UBIcata A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

Casa di civile abitazione di circa 195 mq commerciali articolata su tre livelli, piano terra, primo piano e piano seminterrato collegati da un vano scala. Il piano terra è composto da sala, cucina, disimpegno, tre camere e un bagno. Il primo piano è costituito da una soffitta allo stato di grezzo suddivisa in tre ambienti di cui uno rifinito con pavimenti eintonaci. Il piano seminterrato è composto da due cantine: una sotto l'abitazione, composta da un disimpegno, due vani, un bagno e un locale tecnico per l'alloggio della caldaia a cui si attualmente si accede da un'altra unità immobiliare estranea alla procedura, e una con accesso da cortile interno in comune con altre unità immobiliari estranee alla procedura, composta da un locale con bagno e da un locale tecnico per l'alloggio dei motori di una soprastante attività artigianale estranea alla procedura. Il fabbricato presenta difformità edilizie da sanare. È occupato dall'attuale proprietaria ad eccezione del predetto vano motori, occupato da terzi, ed è ingombra di arredi e suppellettili che dovranno essere rimossi in quanto beni non pignorati.

La vendita non risulta soggetta a IVA.

L'accesso all'immobile è avvenuto il giorno 22/9/2021 con la collaborazione del custode giudiziario (IVG) e il permesso della comproprietaria che occupa l'immobile. Pertanto, non è stato necessario effettuare accessi forzosi.

Si allegano le fotografie rappresentative dei luoghi (Allegato L 2.1).

L'immobile si trova in Usini, comune dell'hinterland di Sassari di circa 4.300 abitanti in continua crescita demografica dagli Anni Sessanta, fornito di tutti i servizi essenziali, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, di servizi bancari e postali, di servizio di guardia medica e farmacia, di giardino pubblico e impianti sportivi. Risulta raggiunto dalla connessione internet in tecnologia ADSL e in parte dalla fibra. Dista circa 8 km dalla città capoluogo di Provincia (Sassari) e circa 30 - 40 km dalle principali mete turistiche balneari del territorio (Alghero, Fertilia, Platamona, Castelsardo).

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N. 4 - ABITAZIONE UBIcata A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce che il creditore procedente ha versato in atti un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma dell'Avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS). Tale documento attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari fino al 23 ottobre 2019.

La suddetta documentazione è stata integrata dal sottoscritto con le visure catastali e ipotecarie aggiornate, le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate e l'atto di acquisto in copia semplice del terreno citato nel Certificato notarile.

La documentazione integrativa si trova allegata alla presente perizia come Allegato L 2.2 (documentazione catastale), Allegato L 2.3 (Atto di acquisto citato nel certificato notarile) e Allegato B (visure ipotecarie).





## PRECISAZIONI

### **BENE N. 4 - ABITAZIONE UBIcata A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

Le informazioni che si riporteranno di seguito sulla titolarità, sulla provenienza ventennale, sulla cronistoria catastale e sulle formalità pregiudizievoli sono state ricavate dalla Certificazione notarile versata in atti dal creditore procedente.

## TITOLARITÀ

### **BENE N. 4 - ABITAZIONE UBIcata A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

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

- ----- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: -----  
Via Giacomo Matteotti, 15 - 07049 - Usini (SS)
- ----- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: -----  
Nato a Sassari il --/--/---- - deceduto il --/--/----

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

- ----- (Proprietà 1/2)
- ----- (Proprietà 1/2)

## CONFINI

### **BENE N. 4 - ABITAZIONE UBIcata A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

A ovest altra unità immobiliare della stessa particella 527 (sub 5) e strada pubblica (Via Togliatti), a nord strada pubblica (Via Matteotti), a est altra proprietà particella 526, a sud bene comune non censibile della stessa particella 527 (sub 8) e strada pubblica (Via Togliatti).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie interna lorda	Superficie esterna Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale Vendibile	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,80 m	T
Balcone	3,95 mq	5,00 mq	0,25	1,00 mq		T
Soffitta	110,00 mq	120,00 mq	0,25	30,00 mq	2,60 m	S1-T
Cantina	72,00 mq	79,00 mq	0,25	20,00 mq	2,40 m	
Cantina	83,00 mq	95,00 mq	0,25	24,00 mq		
Totale superficie convenzionale vendibile (SCV):				195,00 mq		
Superficie convenzionale vendibile (SCV) in c.t.:				195,00 mq		

La superficie interna lorda comprende i tramezzi, mentre la superficie esterna lorda comprende le murature perimetrali al 100% fino a 50 cm se non condivise con altre unità immobiliari, al 50% e fino a 25 cm se in comunione con altre unità immobiliari.

Di seguito, invece, si dà conto della superficie netta calpestabile di ciascun locale in cui è suddiviso l'immobile (misure approssimate).

Locale	Superficie utile	Altezza	Piano
Ingresso	8,15 mq	2,80 m	T
Disimpegno	6,00 mq	2,80 m	T
Sala	20,90 mq	2,80 m	T
Cucina	20,70 mq	2,80 m	T
Camera	17,00 mq	2,80 m	T
Camera	11,75 mq	2,80 m	T
Camera	13,60 mq	2,80 m	T
Bagno	6,00 mq	2,80 m	T
Soffitta 1	76,75 mq	2,60 (media)	1
Soffitta 2	23,40 mq	2,60 (media)	1
Soffitta 3	8,90 mq	2,60 (media)	1



Cantina 1	24,75 mq	2,45 m	S1
Cantina 2	20,10 mq	2,45 m	S1
Bagno	6,45 mq	2,45 m	S1
Disimpegno	15,70 mq	2,45 m	S1
Locale caldaia	2,50 mq	2,45 m	S1
Cantina staccata	68,55 mq	2,40 m	S1
Bagno	2,60 mq	2,40 m	S1
Locale motori	10,20 mq	2,40 m	S1
<b>Superficie interna netta</b>	<b>364,00 mq</b>		
- di cui abitazione al piano terra	104,10 mq		T
- di cui soffitta al primo piano	109,05 mq		1
- di cui cantine al seminterrato	150,85 mq		S1
Balcone	3,95 mq		T
Vano scala	14,60 mq		S1-T-1
Superficie accessoria	<b>18,55 mq</b>		S1-T-1

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15

L'unità immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati con i dati attuali dal 27/12/2001. La superficie catastale è stata inserita in visura in seguito a variazione del 9/11/2015.

Gli estremi identificativi dell'unità immobiliare riportati nella attuale visura catastale, ossia numero di Foglio, Particella e Subalterno, la categoria catastale e la consistenza corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## DATI CATASTALI

### BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	527	6		A3	1	8 vani	185 mq	388,38 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

**NON sussiste corrispondenza** tra lo stato effettivo dei luoghi e l'ultima planimetria catastale depositata agli atti del Catasto - Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari.

Si riscontrano le seguenti differenze:

**Piano terra:** nella realtà l'ingresso, la sala e la cucina non sono separate da tramezzi, bensì collegate attraverso la parziale demolizione delle pareti divisorie così da costituire, ciascun locale, un ambiente passante verso l'altro.

**Piano primo:** nella planimetria catastale la soffitta è raffigurata come unico ambiente aperto, mentre nella realtà si presenta tramezzata in tre locali.

**Piano seminterrato:** nella planimetria catastale la cantina sotto l'abitazione è raffigurata come unico grande ambiente, mentre nello stato di fatto si presenta suddivisa in tre locali, un bagno e un corridoio di servizio. Inoltre, una porta di accesso al vano scala dalla Via Matteotti è stata murata. Anche la cantina con accesso dal cortile comune è rappresentata in planimetria catastale come un unico ambiente. Nella realtà, invece, si presenta divisa in tre locali: un locale sgombero, un bagno e un locale con un lato aperto verso l'esterno utilizzato per l'alloggio di motori per processi produttivi di un locale commerciale ubicato al piano terra estraneo a questa procedura.

Si allegano i disegni dello stato attuale dei luoghi (L 2.4).

Poiché si tratta di modifiche effettuate senza il necessario titolo edilizio non si è proceduto alla regolarizzazione catastale che rimarrà a carico dell'aggiudicatario così come la sanatoria edilizia. Il



costo previsto per l'aggiornamento catastale è stimato in 500,00 € per una pratica DOCFA, di cui 450 € per oneri professionali e 50,00 € per tributi catastali.

Gli intestatari catastali delle particelle corrispondono a quelli risultanti nei Registri immobiliari. Vi è, pertanto, coerenza soggettiva degli immobili.

#### **Divisibilità**

L'unità immobiliare è pignorata per intero, per cui non occorre valutare la sua comoda divisibilità in natura.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

Al sopralluogo gli immobili sono apparsi in buono stato di conservazione e di manutenzione. Le cantine, tuttavia, presentano evidenti segni di infiltrazioni di umidità nelle pareti e nei solai e sfarinamenti delle pitture.

### **PARTI COMUNI**

---

**BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

L'immobile pignorato condivide la particella 567 sub 8 (Bene Comune Non Censibile o B.C.N.C.), con altre unità immobiliari confinanti, ossia con altri subalterni della stessa particella 567.

All'immobile, in ogni caso, risultano spettare i diritti alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, così come previsto dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

### **PATTI**

---

**BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

L'immobile è stato costruito su un lotto di terreno lottizzato e ceduto agli esecutati dal Comune di Usini con atto di compravendita del / / , rep. , non trascritto (almeno così risulta dalla certificazione notarile prodotta dal creditore precedente)

Al punto 3) del predetto atto di compravendita è riportato che l'alloggio edificato nel lotto acquistato dagli esecutati non può essere alienato a nessun titolo per il tempo di 20 (venti anni) **dalla data di rilascio della licenza di abitabilità** né su di essi potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento senza il previo parere vincolante dell'amministrazione comunale (neretto e sottolineato aggiunto dal sottoscritto).

Si segnala che tra i documenti resi disponibili dall'Ufficio Tecnico del Comune di Usini non è stata rinvenuta l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile in oggetto.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

#### **Caratteristiche generali e costruttive della palazzina**

Dalla relazione tecnica allegata al progetto approvato dal Comune di Usini si rileva che la struttura portante del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata è del tipo misto, ovvero realizzato con muratura esterna in blocchetti in pomice e cemento e struttura interna costituita da un telaio in c.a. Le fondazioni sono state realizzate con plinti e cordoli in c.a. I calcoli delle strutture risultano depositate presso il Genio Civile di Sassari il 25/11/1976 n. 5/49. Il tetto presenta una copertura con manto di tegole su solaio in latero-cemento.

#### **Caratteristiche dell'abitazione**

Le finiture dell'appartamento sono di tipo medio, costituite da pavimenti chiari in gres porcellanato lucido in soggiorno e cucina, in ceramica anni settanta nelle camere e nel bagno, da battiscopa in ceramica, da pareti e solai con finiture regolari intonacate al civile e tinteggiate. I muri divisorii interni sono stati realizzati in laterizi forati da 8 cm. I bagni presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa 2 m di altezza. Sono costituiti da sanitari in ceramica composti da un vaso, bidet, vasca e lavabo. Le porte interne sono in legno, mentre il portone di ingresso è in alluminio. Le finestre e le portefinestre sono in legno e vetrocamera oscurate con persiane in alluminio chiaro. L'impianto



elettrico appare a norma: è realizzato sottotraccia con scatole delle prese elettriche e degli interruttori incassate nelle pareti; l'impianto idrico-fognario risulta collegato alla rete pubblica. È presente l'impianto di riscaldamento con radiatori applicati alle pareti. Sono inoltre presenti due condizionatori d'aria in cucina e nella camera matrimoniale. Gli impianti di riscaldamento e i condizionatori non sono stati provati. L'acqua per usi sanitari è riscaldata da una piccola caldaia a gas posizionata nel balcone che si apre sulla camera matrimoniale. L'abitazione è fornita di antenna Tv. L'altezza interna è di circa 2,70 m.

#### Caratteristiche della soffitta

Porzione di immobile ancora al rustico ad eccezione di una stanza di circa 23 mq che è pavimentata e intonacata.

#### Caratteristiche delle cantine

La cantina sotto l'abitazione presenta pavimenti in ceramica, porte in legno e vetro e pareti e solai intonacati e tinteggiati. È presente un bagno con lavabo e piatto doccia. L'impianto elettrico è esterno in canaline passacavo. La cantina distaccata con accesso dal cortile comune ad altre unità immobiliari presenta invece pavimento in cemento, pareti e solai intonacati e un bagno con porta in legno, lavabo e wc, pavimento in gres e rivestimento delle pareti fino a circa 1,60 m di altezza in piastrelle ceramiche smaltate.

I tre piani sono collegati da un vano scala pavimentato in gres e con gradini rivestiti in marmo. Nel sottoscala del piano interrato è stato ricavato un ripostiglio chiuso da una porta in legno.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

Non risultano servitù, censo, livello e usi civici.

### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

L'immobile risulta occupato dalla Sig. -----, comproprietaria debitrice esecutata.

Una parte di una delle due cantine è stata trasformata in un vano tecnico con una parete aperta occupato dai motori di un'attività di pasticceria - gastronomia di ----- esercitata in immobili estranei alla procedura.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

Dall'esame del certificato notarile versato in atti dal creditore precedente si rileva quanto di seguito.

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Dal 8/03/1976 a oggi		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale di Usini	7/7		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	7/7		

Dall'ispezione ipotecaria effettuata il 30/12/2021 non emergono variazioni dal 23/10/2019.

Da quanto sopra esposto ne deriva che:

- non sussisterebbe la continuità delle trascrizioni poiché risulta mancare la trascrizione dell'atto di acquisto del terreno nel quale è stata edificata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura;



- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento non risulta variata
- la situazione della proprietà risulterebbe attualmente variata poiché il 23/4/2021, nelle more di questo procedimento esecutivo, è deceduto uno dei due comproprietari esecutati. Non risulta tuttavia ancora presentata la dichiarazione di successione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N. 4 - ABITAZIONE UBIcata A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 30/12/2021 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
 Iscritto a Sassari il / / - Reg. gen. - Reg. part.  
 Importo: Lire 362.200.000 - Capitale Lire 181.100.000  
 A favore di Banca CIS S.P.A contro ----- debitore non datore di ipoteca: -----  
 ----- - quota 1/1  
 Rogante: Notaio Lojacono Vincenzo  
 Data: / / - N° repertorio:
- **Concessione a garanzia di finanziamento** derivante da Ipoteca volontaria  
 Iscritto a Sassari il / / - Reg. gen. - Reg. part.  
 Importo: Lire 362.200.000 - Capitale Lire 181.100.000  
 A favore di Banca CIS S.P.A contro ----- e -----  
 Rogante: Notaio Bolognini Carlo  
 Data: / / - N° repertorio:
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
 Iscritto a Sassari il / / - Reg. gen. - Reg. part.  
 Importo: € 1.460.000,00 - Capitale € 730.000,00  
 A favore di Banca CIS S.P.A contro ----- e -----; debitore non datore  
 di ipoteca -----  
 Rogante: Notaio Bolognini Carlo  
 Data: / / - N° repertorio: - N° raccolta:
- **Ipoteca legale** derivante da "Ruolo -Art.77 del D.P.R. N. 602 del 1973" emessa da Equitalia  
 Centro S.P.A. il / / N° repertorio: - N° raccolta:  
 Iscritto a Sassari il / / - Reg. gen. - Reg. part.  
 A favore di Equitalia Centro S.P.A contro ----- per i diritti pari a ½ di piena proprietà  
 Importo: € 461.339,30 - Capitale € 230.669,65

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
 Trascritto a Sassari il / / - Reg. gen. - Reg. part.  
 A favore di Intesa Sanpaolo S.P.A contro ----- per i diritti pari a ½ di piena proprietà  
 e ----- per i diritti pari a ½ di piena proprietà (oltre ai diritti di piena proprietà  
 di altra unità immobiliare inserita in un altro lotto)  
 Note: Il pignoramento Immobiliare è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Sassari il 20  
 novembre 2018 repertorio



• **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Sassari il / / - Reg. gen. - Reg. part.

A favore di Intesa Sanpaolo S.P.A ----- per i diritti pari a ½ di piena proprietà e -----  
----- per i diritti pari a ½ di piena proprietà (oltre ai diritti di piena proprietà di altra  
unità immobiliare inserita in un altro lotto)

Note: Il pignoramento Immobiliare è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Sassari il 23  
settembre 2019 repertorio

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15

L'immobile risulta ricadere in zona C - zone residenziali di espansione, Sottozona C 4.6 zona residenziale di espansione comunale *Binza e S'ena*. Questa sottozona include nel suo perimetro la vecchia lottizzazione residenziale comunale già completamente attuata e approvata con D.A. n° 361 del 5.6.74, con esclusione dei lotti ABILAG. Tale sottozona può essere soggetta ad intervento edilizio diretto nel rispetto delle prescrizioni del Piano di Lottizzazione approvato, che si riportano di seguito:

a) Rapporto massimo di copertura: Q = 0,70 mq/mq o pari all'esistente

b) Altezza massima: m 9,50

c) I. f. f. : 2,00 mc/mq

d) i. f. t. : 1,33 mc/mq

e) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra

f) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: m 8.

Valgono le norme di cui all'art. 5 del D. A. 20.12.83

g) Distanza minima dai confini: valgono le norme della sottozona B2.

h) Distacco tra edifici: valgono le norme della sottozona B2.

i) Sup. minima di parcheggio: valgono le norme della sottozona B2.

Il lotto in questione risulta identificato con il n. 16 e presenta i seguenti parametri:

N° Lotto	Superficie reale	Volume	I.f.f.
16	736	1472	2.00

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15

Per la verifica della regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Usini (istanza del 8/2/2021, protocollo n. 1340).

L'autorizzazione all'accesso agli atti è stata comunicata con PEC del 6/3/2021, protocollo n. 2393.

Nei giorni 13/7/2021 e 18/10/2021, mediante accesso in presenza negli Uffici comunali, è stata visionata la documentazione conservata in formato cartaceo presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico.

Dall'esame dei documenti esibiti dal Comune di Usini si può riferire che l'immobile di cui si tratta è stato realizzato in forza di una serie di provvedimenti edilizi fra i quali:

- Licenza edilizia prot. N. 2774/74/76 del 26/8/1976 per la costruzione di una casa di civile abitazione in località *Binza 'e S'Ena*;
- Licenza Edilizia prot. 4421/189/76 del 28/1/1977 per la modifica al prospetto strada con spostamento delle finestre, alla casa di civile abitazione in *Binza 'e S'Ena*;
- Concessione Edilizia n. 34/2000 del 10/8/2000 (pratica edilizia n. 70/19) per lavori di ampliamento e ristrutturazione locale adibito a gastropasticceria e distribuzione prodotti sito in Piazza Matteotti, su immobile al N.C.E.U. al foglio 11, particelle n. 527 (titolo edilizio che riguarda, fra altro, la cantina separata).



- Concessione Edilizia n. 46/2000 del 27/8/2001 (pratica edilizia n. 68/2001) per progetto di variante alla Concessione Edilizia n. 34/2000 di ampliamento e ristrutturazione locale adibito a gastropasticceria e distribuzione prodotti sito in Piazza Matteotti, su immobile al N.C.E.U. al foglio 11, particelle n. 527 (titolo edilizio che riguarda, fra altro, la cantina separata).
- Licenza di agibilità del 12/9/2001, prot. 5500/2001 – pratica edilizia 68/2001 avente ad oggetto la parte dell'immobile commerciale non pignorata (gastronomia e pasticceria).

#### **Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità e certificato di abitabilità**

- L'abitazione in oggetto risulta sfornita del certificato di abitabilità e agibilità;
- L'appartamento non è fornito del certificato energetico (APE). Si è proceduto pertanto a far predisporre tale certificazione (Allegato L 2.5).

#### **Regolarità Edilizia**

L'immobile **NON** è conforme ai progetti approvati dal Comune di Usini.

#### **Difformità rilevate**

**Piano terra:** l'ingresso, la sala e la cucina non sono separate da tramezzi, bensì collegate attraverso la parziale demolizione delle pareti divisorie così da costituire, ciascun locale, un ambiente passante verso l'altro.

**Piano primo:** nei disegni del progetto approvato la soffitta è raffigurata come unico ambiente open space, mentre nella realtà si presenta suddivisa in tre locali. Inoltre, le altezze sono diverse di quelle di progetto: l'altezza interna alla gronda è di 1,65 m contro 1,10 m di progetto, mentre l'altezza interna al colmo è di circa 3,5-3,55 m contro i 3,90 – 4,00 m di progetto. Conseguentemente anche le posizioni delle finestre sono diverse da quelle illustrate nei prospetti del progetto approvato.

**Piano seminterrato:** nei disegni dei progetti approvati il piano interrato sotto l'abitazione è raffigurato come unico ambiente, mentre nella realtà è scomposto in un garage, che ora costituisce una unità immobiliare autonoma non interessata da questa procedura, e in una cantina suddivisa quattro locali e un corridoio di servizio.

Inoltre, un porta di accesso al vano scala dalla Via Matteotti è attualmente murata, mentre secondo il progetto approvato dovrebbe trovarsi aperta.

Nei progetti approvati, infine, la cantina più distaccata con accesso autonomo dal cortile comune ad altre unità immobiliari non pignorate è illustrata come un unico ambiente, mentre invece nella realtà si presenta divisa in due spazi separati: un deposito con bagno e un locale con lato aperto utilizzato come alloggio di motori di un'attività artigianale esercitata in altra unità immobiliare non pignorata.

#### **Sanabilità**

Si premette, innanzi tutto, che il sottoscritto non può pronunciarsi definitivamente sulla sanabilità in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base degli orientamenti scaturiti da colloqui informali, posto che gli uffici tecnici non esprimono pareri in assenza di progetti ufficialmente presentati. Pertanto, tenendo conto di questo limite, sulla base delle indagini esperite si può riferire quanto di seguito.

Preliminarmente si deve escludere che la fattispecie possa rientrare nelle ipotesi di sanabilità previste dall'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e successive modifiche in materia di condono poiché risultano mancare i presupposti necessari, ovvero la precedenza temporale del credito rispetto all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (02.10.2003). Quindi in ipotesi di volumi o superfici utili non sanabili non si può percorrere la via della riapertura dei termini dell'ultimo condono edilizio.

Quanto alla possibilità di ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, ossia tramite il c.d. accertamento di conformità, si riferisce quanto di seguito.

Le difformità costituite dalle opere interne risulterebbero sanabili. Risulterebbe sanabile anche il maggior volume di circa 75 mc determinato dalle diverse altezze della soffitta in quanto secondo le



attuali NTA del Comune Usini il lotto in questione (identificato con il n° 16) sarebbe ancora fornito di una sufficiente volumetria residua e di una sufficiente superficie destinata a parcheggio. La pratica dovrà essere in ogni caso verificata e definita con l'Ufficio tecnico comunale competente. Per la sanatoria si preventiva un costo di circa 2.500,00 € in c.t. di cui circa 2.000,00 € per oneri tecnico professionali, circa 400,00 € di oblazione, 16,00 € di marca da bollo da applicare alla domanda, e 60,00 € da versare per i diritti di istruttoria. Tale costo, unitamente a quello stimato per ottenere l'agibilità, ragionevolmente stimato in circa 1.500,00 €, comprese sanzioni, sarà portato in detrazione dal valore dell'immobile. Ad ulteriore copertura di eventuali altri costi di regolarizzazione al momento non preventivabili (ad esempio maggiori oneri professionali e/o sanzioni o necessità anche di opere edilizie per regolarizzare l'immobile) si applicherà anche una riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi della cosa pari al 10%.

## VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità.

La palazzina in cui si trova l'abitazione in esame risulta composta da meno di otto unità immobiliari e perciò costituisce quello che viene definito un piccolo condominio; oltre all'abitazione risultano infatti presenti un garage e un locale commerciale. Dato il numero di unità immobiliari non risulta esserci l'obbligo della nomina di un amministratore esterno.

## STIMA

### **BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

Si riferisce preliminarmente che per la formulazione del giudizio di stima sono stati applicati i principi teorici dell'estimo, ossia l'insieme delle procedure logiche e metodologiche che regolano e consentono di pervenire a una motivata e oggettiva valutazione dei beni sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Poiché questo giudizio di stima è finalizzato alla vendita dell'immobile, per la sua valutazione è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e acquirenti interessati all'acquisto senza particolari motivazioni al di fuori di quelle prettamente economiche.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il metodo di sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili per dimensioni, condizioni di manutenzione, tipologia costruttiva ed ubicazione. In particolare, seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale è stato applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (€/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione degli immobili.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno prodotto i seguenti risultati.

#### **Indagini indirette mercantili**

Nell'ultimo anno, nei mesi di gennaio e marzo 2021, risultano essere state compravendute tre abitazioni di dimensioni simili a prezzi dichiarati compresi tra 180.000,00 € e 190.000,00 €, corrispondenti a circa 930- 1.050 €/mq (Fonte: Agenzia delle Entrate).

#### **Indagini dirette strumentali**

Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per il primo semestre 2021, ultimo e più recente periodo di rilevazione, per le abitazioni economiche indica quotazioni unitarie comprese tra 600,00-900,00 €/mq, mentre per le abitazioni di tipo civile indica valori compresi tra 800- 1.100,00 €/mq.

Sono state rilevate anche le quotazioni del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) che per quanto riguarda il mercato residenziale indica una quotazione media generale per tutto il centro abitato di 840,00 €/mq.





Per immobili di fascia media sono indicati più precisamente valori minimi di 747,00 €/mq, medi di 877,00 e massimi di 1.006,00 €/mq.

I tempi di vendita e la dinamicità del mercato immobiliare in questo Comune risultano attualmente medio-bassi.

Tanto rilevato, considerato che:

- l'abitazione risulta classificabile nella fascia media;
- il fabbricato nel complesso si presenta in buono stato generale;
- l'abitazione appare ben rifinita e in buono stato, fornita di ampi spazi accessori;
- la zona di ubicazione appare di facile accesso e dotata di buona disponibilità di parcheggi;
- per questo tipo di abitazioni i dati di mercato reperiti presso le fonti strumentali dirette (OMI e Borsino Immobiliare) e indirette (compravendite) mostrano una tendenza verso valori compresi fra 900 - 1.000,00 €/mq, circostanza che dimostra la sufficiente attendibilità di tali dati;

si stima che il più probabile valore di mercato unitario dell'abitazione in esame possa attestarsi sulla quotazione di 950,00 €/mq che applicato alla superficie commerciale dell'immobile porta a determinare il seguente più probabile valore di mercato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene 4 - Abitazione - Usini (SS) - Via Giacomo Matteotti n° 15, piano S1 - T - 1</b>	195 mq	950	185.250,00 €	100	185.250,00 €
A dedurre costi stimati per regolarizzazioni edilizie					2.500,00 €
A dedurre costi stimati di aggiornamento planimetria catastale					500,00 €
A dedurre costo stimato della pratica per ottenere l'agibilità					1.500,00 €
A dedurre riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi della cosa (si ritiene congruo circa il 10%)					18.525,00 €
Più probabile valore di mercato al netto delle detrazioni					162.225,00 €
<b>Più probabile valore di mercato arrotondato</b>					<b>162.000,00 €</b>

## RISERVE DA SEGNALARE

### **BENE N. 4 - ABITAZIONE UBICATA A USINI (SS) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 15**

L'immobile è stato costruito su un lotto di terreno lottizzato e ceduto agli esecutati dal Comune di Usini con atto di compravendita del / / , rep. , di cui non risulta la trascrizione (così emerge dalla certificazione notarile prodotta dal creditore precedente)

Al punto 3) del predetto atto di compravendita è riportato che l'alloggio edificato nel lotto acquistato dagli esecutati non può essere alienato a nessun titolo per il tempo di 20 (venti anni) **dalla data di rilascio della licenza di abitabilità** né su di essi potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento senza il previo parere vincolante dell'amministrazione comunale (neretto e sottolineato aggiunto dal sottoscritto). Si segnala che tra i documenti resi disponibili dall'Ufficio Tecnico del Comune di Usini non è stata rinvenuta alcuna licenza di abitabilità o di agibilità dell'abitazione e che perciò, stando al dato testuale del contratto di compravendita, l'abitazione in questo momento potrebbe incontrare difficoltà di vendita.

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, 18/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agronomo Lupino Giovanni Battista



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0042679 del 13/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Usini

Regione Binza E Sena

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 684

Subalterno: 2

Compilata da:  
Angius Angelo

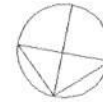
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Sassari

N. 2098

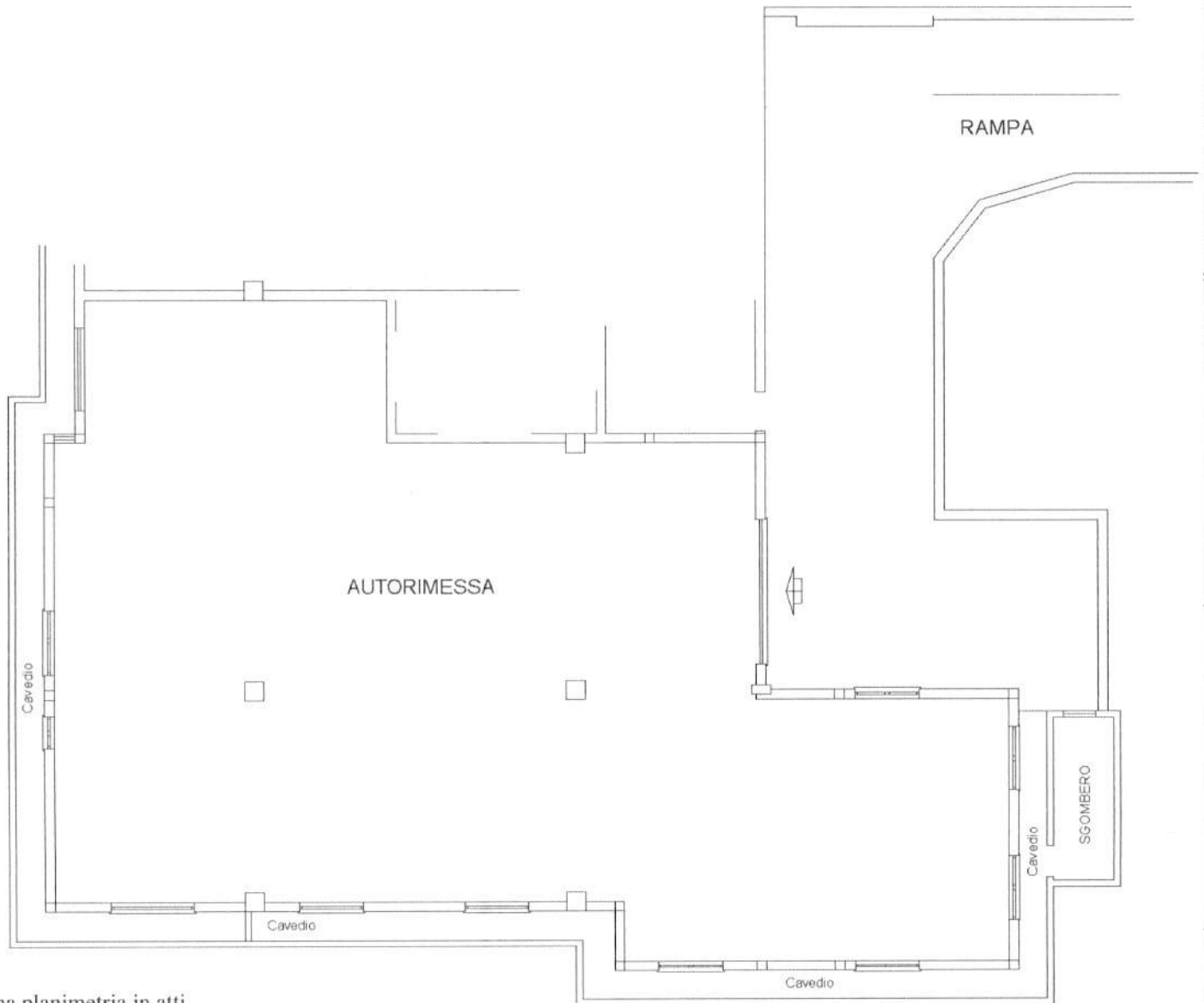
Scheda n. 1

Scala 1:200



# 1 SOTTOSTRADA

H=3.00



Ultima planimetria in atti

Data: 08/04/2021 - n. T23946 - Richiedente: LPNGNN65E18I452Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2021 - Comune di USINI (L509) - < Foglio: 19 - Particella: 684 - Subalterno: 2 >  
CATASTO TERRITORIALE BINZA E SENNA SNC anno: 51.

Compilata da:  
Faedda Martino  
Isoritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Sassari N. 02488

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 19  
Particella: 684  
Subalterno: 4

Dichiarazione protocollo n. SS0000282 del 04/01/2022  
Comune di Usini  
Via Palmiro Togliatti civ. 4

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**Sassari**

Scala 1: 200

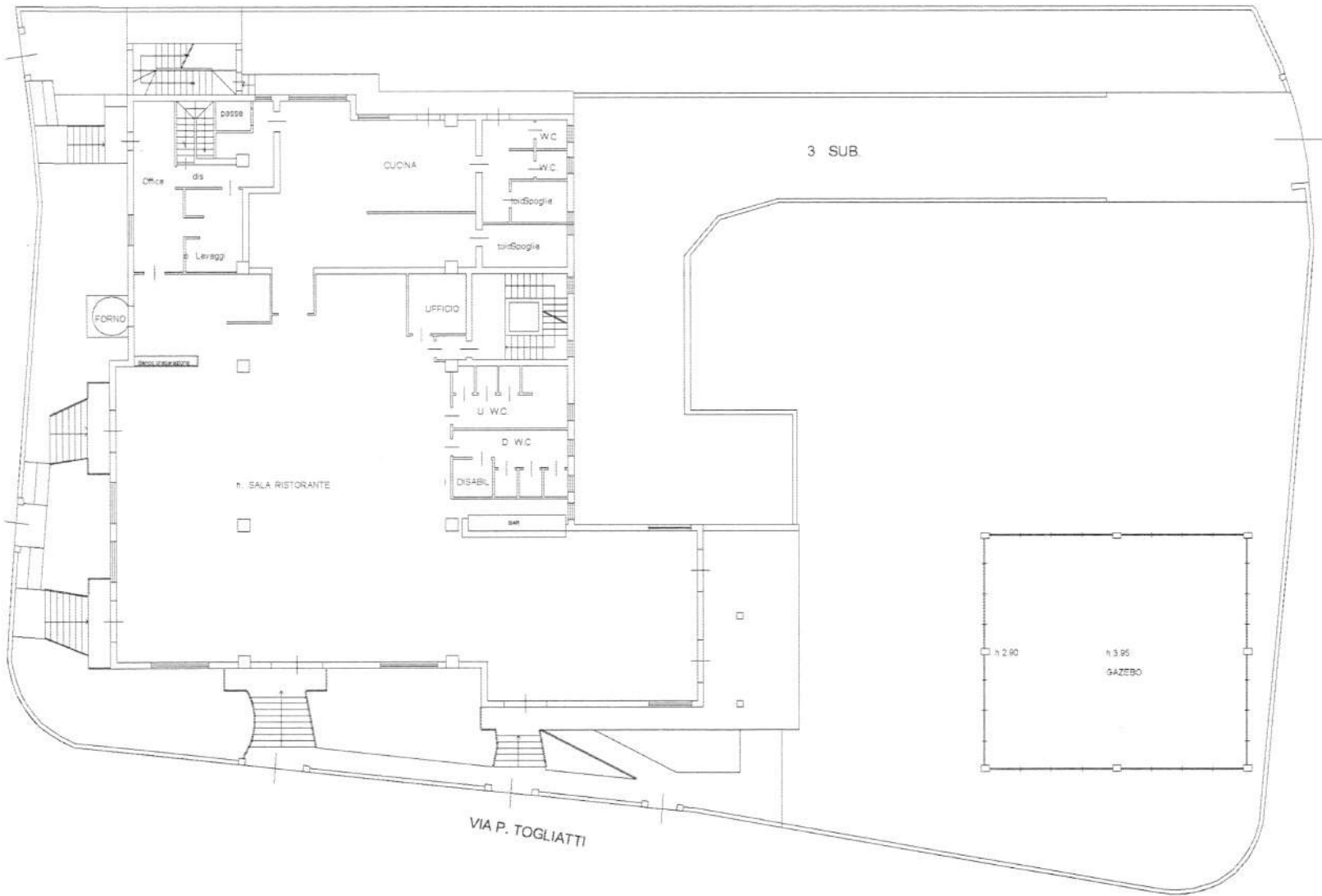
MAPP.420

MAPP.746

3 SUB

PAOLO DETTORI VIA

VIA P. TOGLIATTI



PIANO TERRA  
H=3,00

Ultima planimetria in archivio  
Data: 11/01/2022 - n. T323732 - Richiedente: FDDMTN72B27F979Y  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Sassari

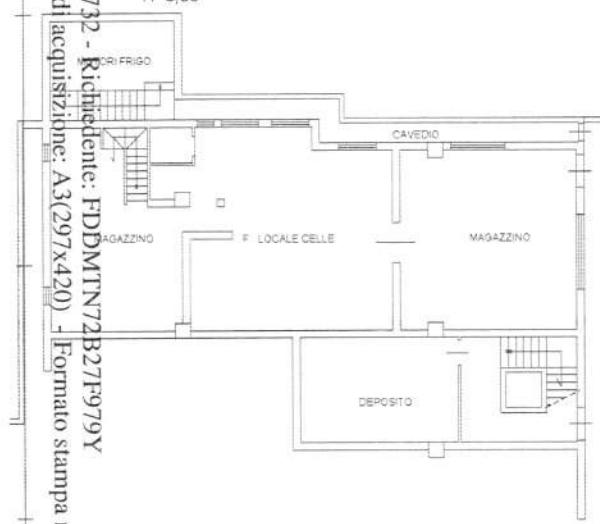
Dichiarazione protocollo n. SS0000282 del 04/01/2022  
Comune di Usini  
Via Palmiro Togliatti civ. 4

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 19  
Particella: 684  
Subalterno: 4

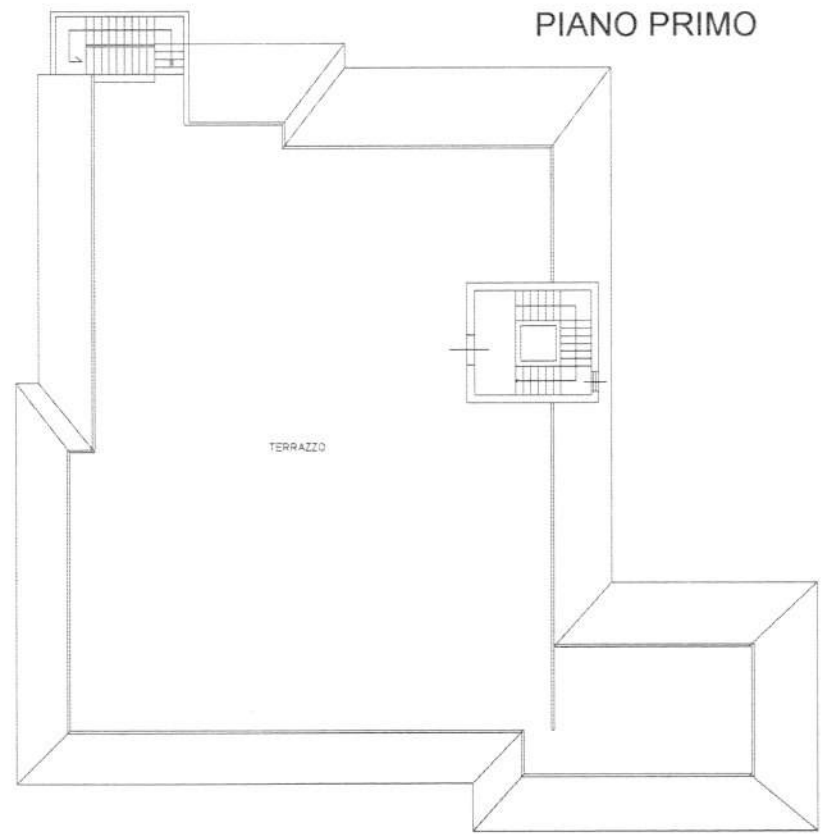
Compilata da:  
Faedda Martino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Sassari N. 02488

animato  
Scala 1: 200

**PIANO INTERRATO**  
H=3,00



**PIANO PRIMO**



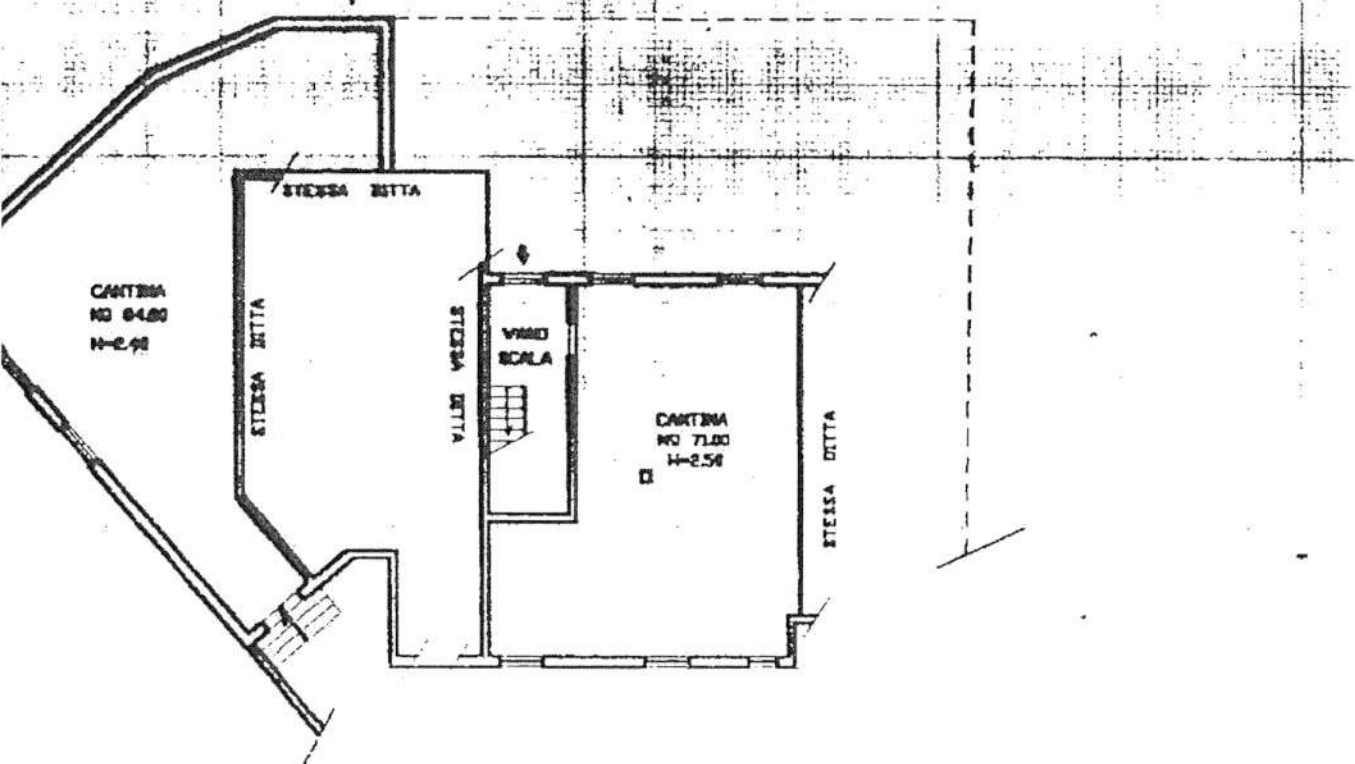
Ultima planimetria in atti  
Data: 11/01/2022 - n. T323732 - Richiedente: FDDMTN72B27F979Y  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



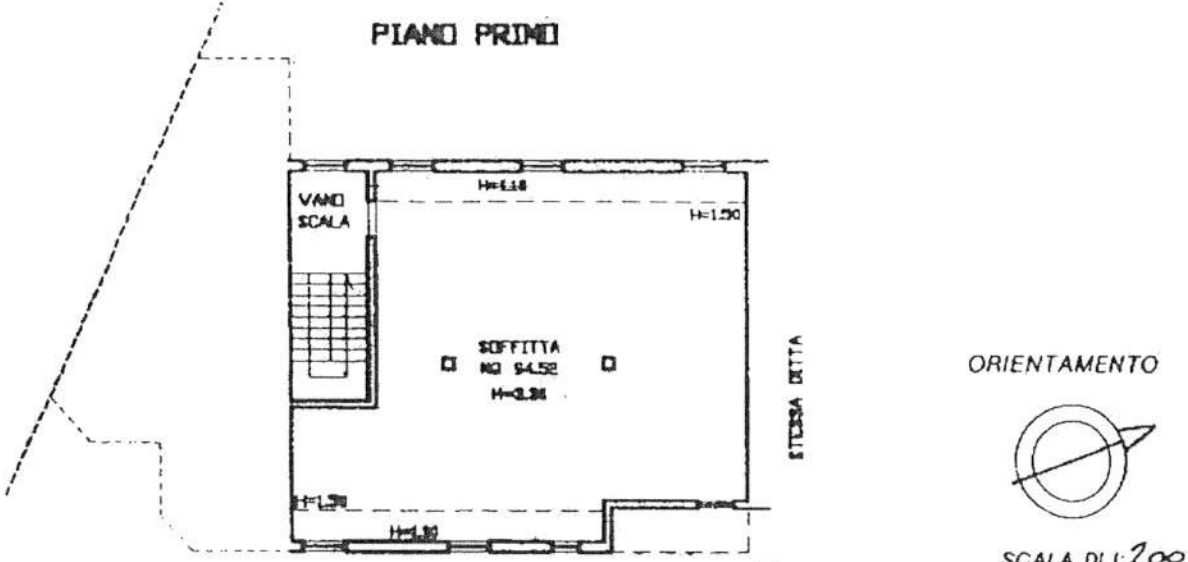
metria di u.l.o. in Comune di USINI via PIAZZA MATTEOTTI civ. 15

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/05/2021 - Comune  
PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI n. 15 piano: S1-T-1;

**PIANO 1° SOTTOSTRADA**



**PIANO PRIMO**



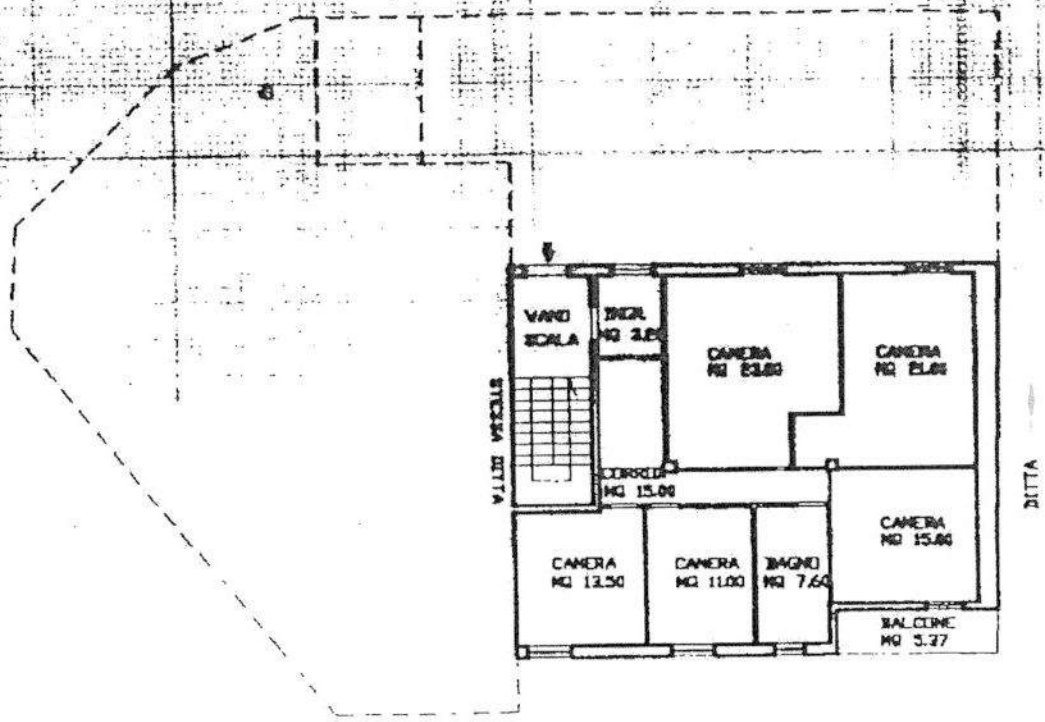
Variazione di N.C.   
Data di variazione   
Identificativi catastali  
1  
27 sub 6

Compilata dal GEOM. ANGIS ANGELO  
(Titolo, cognome e nome)  
Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di SASSARI n. 2098  
data Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

data presentazione: 27/12/2001 - Data: 28/05/2021 - n. SS0035135 - Richiedente TRIBUNALE DI SASSARI - Ultima Planimetria in atti  
t.schede: 1 - Formato di acq.: A3(283x400) - Fatt. di scala: 1:1

PIANO TERRA <- Foglio: 11 Particella: 527 - Subaloteno 0 (L.509)



At. n. A N. 1908/16/19

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione Sardegna

Provincia di Sassari

Comune di USINI

Ubicazione intervento

Via Palmiro Togliatti, 4

Proprietà

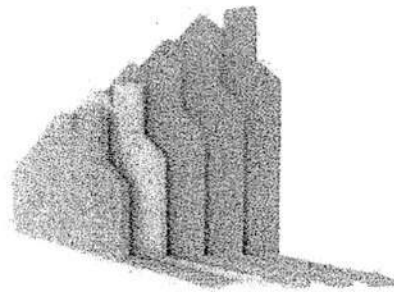
Progettista

Costruttore

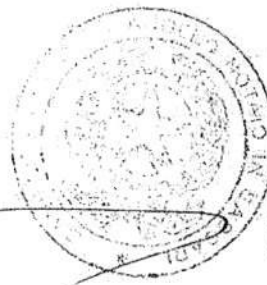
Tecnico  
Massimo Tanda

CODICE CERTIFICATO

10.18



Data elaborazione: 03/07/2018





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 10.15

VALIDO FINO AL: 31/12/2019

APE<sub>ms</sub>

## DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E,5

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

Dati identificativi

Regione: Sardegna      Zona climatica: C  
 Comune: USINI      Anno di costruzione: 2005  
 Indirizzo: Via Palmiro Togliatti, n. 4      Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 89,57  
 Piano: S1-T-1      Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 89,57  
 Interno:      Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 2010,00  
 Coordinate GIS: 40,734596 ; 8,557532      Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 2010,00

Comune catastale		USINI				Sezione		Foglio		19		Particella		684	
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a	da	a	da	a			
Altri subalterni															

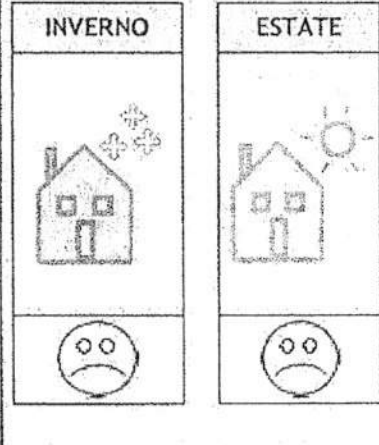
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale       Ventilazione meccanica       Illuminazione  
 Climatizzazione estiva       Prod. acqua calda sanitaria       Trasporto di persone o cose

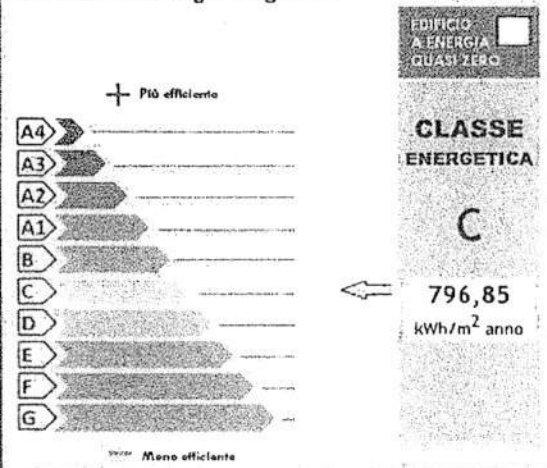
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

**A1**

606,22 kWh/m<sup>2</sup> anno

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Sassari

Iscrizione Albo N. 1719

Geometra Massimo Tanda





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 10.18

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	33.312,42 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile <b>EPgl,nren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>796,85</b>
<input type="checkbox"/>	Gas naturale	-	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile <b>EPgl,ren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>441,01</b>
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno  <b>171,08</b>
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EPgl,nren · kWh/m <sup>2</sup> anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Intervento su componenti opachi	No	26,0	C - 759,33	<b>C</b>  759,33 kWh/m <sup>2</sup> anno  26 anni
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

Collégio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Sassari

Iscrizione Albo N. 1710

Geometra Massimo Tonda



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 10.18

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	2010,00	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	1744,27	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,87	
EPH,nd	370,4	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup,utile	0,12	-
YIE	0,24	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren kWh/m <sup>2</sup> anno	EPnren kWh/m <sup>2</sup> anno
Climatizzazione invernale	Pompa di calore Aria-Aria			Elettricità	15,5	1,145 $\eta_H$	327,0	323,6
Climatizzazione estiva	Pompa di calore Aria-Aria			Elettricità	15,5	1,530 $\eta_C$	41,6	172,8
Prod. acqua calda sanitaria	Scaldacqua			Elettricità	2,0	0,027 $\eta_W$	18,6	77,4
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Impianto d'illuminazione	2005		Elettricità	3,3		53,8	223,1
Trasporto di persone o cose								

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Sassari

Iscrizione Albo N. 1719  
Geometra Massimo Tonda



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 10.18

VALIDO FINO AL: 31/12/2019

## APE

### INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Empty box for additional information on energy performance improvement.

### SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	Massimo Tanda	
Indirizzo	Via Nizza, 12 - 07100 - SASSARI (SS)	
E-mail	massimo.tanda@tiscali.it	
Telefono	079298412	
Titolo	Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari / numero iscrizione 1719	
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).	
Informazioni aggiuntive		

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013

Data di emissione 03/07/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati Sassari

Iscrizione Albo N. 1719

Massimo Tanda



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 10.18

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



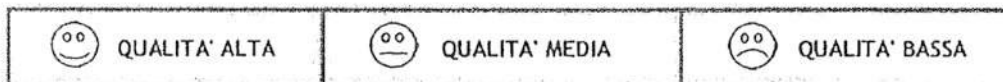
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

## PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del D.Lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/2005.

Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella oggetto dell'attestato.

## SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

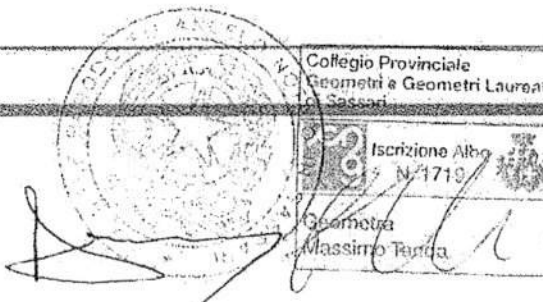
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

## TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>  
A "massimo.tanda@geopec.it" <massimo.tanda@geopec.it>  
Data martedì 3 luglio 2018 - 09:34

**CONSEGNA: Attestato di Prestazione Energetica**

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 03/07/2018 alle ore 09:34:00 (+0200) il messaggio "Attestato di Prestazione Energetica" proveniente da "massimo.tanda@geopec.it" ed indirizzato a "industria@pec.regione.sardegna.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec286.20180703093338.12588.05.2.67@pec.aruba.it

---

**Delivery receipt**

The message "Attestato di Prestazione Energetica" sent by "massimo.tanda@geopec.it", on 03/07/2018 at 09:34:00 (+0200) and addressed to "industria@pec.regione.sardegna.it", was delivered by the certified email system.

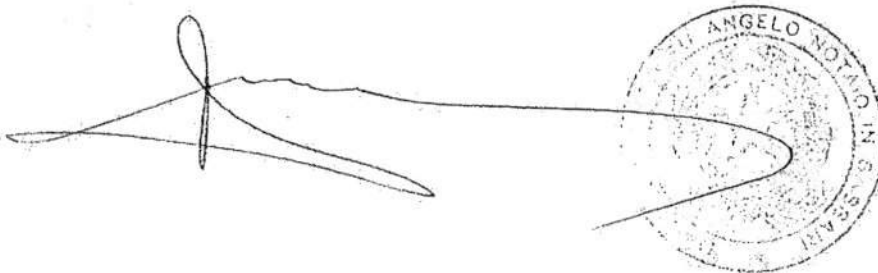
As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec286.20180703093338.12588.05.2.67@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

postacert.eml (7491 Kb)  
dati-cert.xml (1 Kb)  
smime.p7s (7 Kb)



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "ANGELO NOTARIO" and "SARDEGNA" around its perimeter. The signature is a cursive scribble that starts with a loop and ends with a long horizontal stroke.



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

Dott.Agr.G.B.Lupino\_CTU\_SS\_EL\_137//2019\_RGE

VALIDO FINO AL:

15/11/2031



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro: \_\_\_\_\_

### Dati identificativi

Regione: Sardegna      Zona climatica: C  
 Comune: Usini      Anno di costruzione: 1979  
 Indirizzo: Piazza Matteotti      Civ. 15      Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 105  
 Piano: T      Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 105  
 Interno:      Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 498  
 Coordinate GIS: Lat. 40°39'48,51N Long. 8°32'08,29E      Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 498

Comune catastale			Usini			Sezione			Foglio			11			Particella			527		
Subalterni	da	6	a		da	a		da	a		da	a		da	a		da	a		
Altri subalterni																				

### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. Acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone o cose

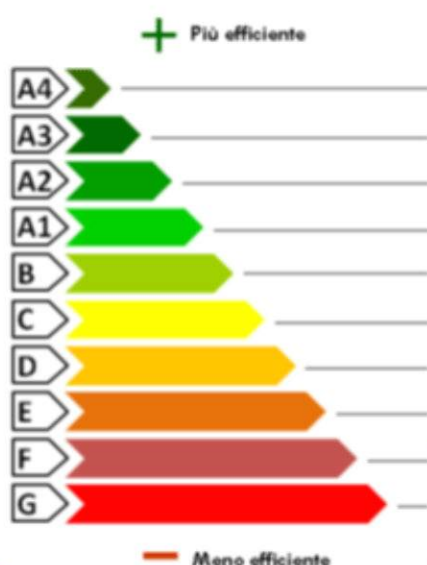
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA F**

**328,9**

kWh/m<sup>2</sup> anno

### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**B**  
105,7

Se esistenti:

**F**  
328,9



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: Dott.Agr.G.B.Lupino\_CTU\_SS\_EI\_1377/2019\_RGE VALIDO FINO AL: 15/11/2031



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un suo standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	493	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>328,9</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	231	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	2465	kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>2,2</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <u>84,5</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>	isolamento sottotetto	NO	5,4	D - EP <sub>gl,nren</sub> = 201,1	<b>D</b> <b>201,1</b> kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>		NO			
R <sub>EN3</sub>		NO			
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: Dott.Agr.G.B.Lupino\_CTU\_SS\_EL\_137//2019\_RGE VALIDO FINO AL 15/11/2031



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	498	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	463	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,93	
EP <sub>H,nd</sub>	180,7	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,012	-
Y <sub>IE</sub>	0,47	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale				Gasolio		0,59	η <sub>H</sub>	1,4	303,7
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva				En. Elettrica		1,11	η <sub>C</sub>	0,8	3,4
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				Gas naturale		0,66	η <sub>W</sub>	0,0	21,9
Impianti combinati							η <sub>HW</sub>		
Produzione da fonti rinnovabili							η <sub>FV</sub>		
							η <sub>ST</sub>		
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: Dott.Agr.G.B.Lupino\_CTU\_SS\_EL\_137//2019\_RGE VALIDO FINO AL: 15/11/2031



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Chi realizza interventi di riqualificazione energetica degli edifici può beneficiare di detrazioni fiscali (cosiddetti Ecobonus). La Legge di Bilancio 2021 ha disposto la proroga dell'Ecobonus e del Superbonus

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Alessandro	Pippia
Indirizzo	Via Al Carmine 12/b Sassari	
E-mail	<a href="mailto:alexpippia@tiscali.it">alexpippia@tiscali.it</a>	
Telefono	3337072525	
Titolo	Perito Agrario	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Agrari della Provincia di Sassari n°375	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.	
Informazioni aggiuntive	Si evidenzia che lo stato dei luoghi accertato nel sopralluogo non è conforme a quello illustrato nella planimetria catastale,	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

Si

No

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

Si

No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

Si

No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data emissione 16/11/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



PIPPIA  
ALESSANDRO  
01.02.2022  
10:57:48 UTC





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: Dott.Agr.G.B.Lupino\_CTU\_SS\_EL\_137//2019\_RGE VALIDO FINO AL: 15/11/2031



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

