
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Santoro Giancarlo Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2018 del R.G.E.

PROMOSSA DA

- UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. (C.F./PIVA: 03053920165)
residente in BERGAMO, PIAZZA VITTORIO VENETO N. 8
DOMICILIOELETTO:
AVV. GARRONE FLAVIO (C.F./P.IVA: GRRFLV57A07E507M) BERGAMO VIA MASONE 3
flavio.garrone@bergamo.pecavvocati.it

CONTRO

- 
- 

ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO DEL



- AVV. MONICA NIEDDU
avv.monicanieddu@pec.it

CUSTODE NOMINATO

- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI SASSARI NUORO
giustizia.ivgsassari@pec.it

Sassari, li 07/02/2022



Il CTU

Arch. Giancarlo Marco Santoro

Arch. Giancarlo Marco Santoro



TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Santoro Giancarlo Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2018 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ossi (SS) - Via Usini n.27, piano T-S1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ossi (SS) - Via Usini n.29, piano T.....	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
PROVENIENZE VENTENNALI	7
Confini	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
PROVENIENZE VENTENNALI	14
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18



Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2018 del R.G.E.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24



INCARICO

All'udienza del 18/05/2021, il sottoscritto Arch. Santoro Giancarlo Marco, con studio in Via al Carmine, 3 - 07100 - Sassari (SS), email arch.giancarlo.santoro@gmail.com, PEC giancarlom.santoro@archiworldpec.it, Tel. 349 5705069, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ossi (SS) - Via Usini n.27, edificio 1, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 465291.00 m E - 4502491.00 m N)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ossi (SS) - Via Usini n.29, edificio 1, piano T (Coord. Geografiche: 465291.00 m E - 4502491.00 m N)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSSI (SS) - VIA USINI N.27, PIANO T-S1

Il bene lotto n.1 è costituito da un appartamento situato al piano terra di un edificio residenziale di n. 2 piani complessivi fuori terra, oltre cantina.

Il fabbricato è sito nell'area urbana del paese di Ossi (zona omogenea B), in provincia di Sassari. La zona di inserimento è esterna al centro matrice ed è costituita da un edificato di ampio respiro con destinazione prevalentemente residenziale. Nella zona c'è un'adeguata disponibilità di servizi primari e secondari.

L'unità immobiliare è funzionalmente indipendente dalla restante parte dell'edificio, ha accesso diretto dalla pubblica via, senza passaggi in aree di proprietà comune.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, due camere da letto, sala da pranzo e cucinotto e bagno.

Sul retro del fabbricato è presente un cortile di pertinenza ad uso esclusivo, che consente l'accesso ad un vano cantina attraverso una scala esterna.

Quanto descritto è catastalmente ricompreso al catasto fabbricato del comune di Ossi, al foglio 8, mappale 1347, subalterno 5.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSSI (SS) - VIA USINI N.29, PIANO T

Il bene lotto n.2 è costituito da un autorimessa situata al piano terra di un edificio residenziale di n. 2 piani complessivi fuori terra, oltre cantina.

Il fabbricato è sito nell'area urbana del paese di Ossi (zona omogenea B), in provincia di Sassari. La zona di inserimento è esterna al centro matrice ed è costituita da un edificato di ampio respiro con destinazione prevalentemente residenziale. Nella zona c'è un'adeguata disponibilità di servizi primari e secondari.

L'unità immobiliare è funzionalmente indipendente dalla restante parte dell'edificio, ha accesso diretto dalla pubblica via, senza passaggi in aree di proprietà comune.

L'autorimessa è costituita da un vano unico di forma trapezia avente una superficie utile pari a circa 11,70 mq.

Quanto descritto è catastalmente ricompreso al catasto fabbricato del comune di Ossi, al foglio 8, mappale 1347, subalterno 4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ossi (SS) - Via Usini n.27, piano T-S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Il regime patrimoniale accertato dalla visura catastale è di separazione legale dei beni.



PROVENIENZE VENTENNALI

Si riporta di seguito un estratto della relazione sulle provenienze ventennali redatta dal Notaio Antonio Trotta:

In OSSI (SS)

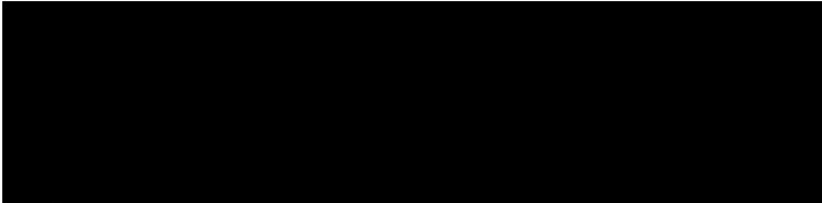
Unità immobiliari attualmente distinte nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, come segue:

- Foglio 8, mappale 1347 sub. 5, Via Usini SNC PS1-T, Cat. A/3, Cl. 2, vani 7, Superficie Catastale Totale mq. 154, R.C. Euro 397,67;

- Foglio 8, mappale 1347 sub. 4, Via Usini SNC PT, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 13, R.C. Euro 40,96.

Si precisa che detti mappali derivano dai mappali 1347 subb. 1, 2 e 3 in forza di variazione per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 29/2/2008, protocollo n. SS0063678, in atti dal 29/2/2008 (n. 2596.1/2008).

Ditta intestata:



STORIA IPOTECARIA

Dall'esame dei Registri Immobiliari di SASSARI a tutto il 19/9/2018 gli immobili in oggetto risultano di proprietà dei signori:



ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà,

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Anteriormente al ventennio i beni in oggetto, nella loro originaria consistenza, erano di proprietà esclusiva del signor:



in forza di titoli ultraventennali pacifici e non contestati e successivo atto di divisione a rogito Notaio Andrea Pinna Vistoso in data 5/7/2005, Rep. n. 9208, trascritto il 12/7/2005 ai n.ri 17065/12703.



Con atto a rogito Notaio Luigi Maniga in data 16/4/2008, Rep. n. 227886/20811, trascritto a Sassari il 23/4/2008 ai n.ri 6819/4598, i beni in oggetto venivano acquistati dai signori:

[REDACTED]

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Si precisa che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

ipoteca volontaria iscritta a Sassari il 23/4/2008 ai n.ri 6820/1169

in forza di mutuo in autentica Notaio Luigi Maniga in data 16/4/2008, Rep. n. 227887/20812, per complessivi Euro 240.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 120.000,00, al tasso del 6,45% per la durata di anni 35, sui beni in oggetto, a favore di B@NCA 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo (BG) e domicilio ipotecario eletto non specificato, Codice Fiscale: 02805490162 contro

[REDACTED]

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Atto esecutivo trascritto a Sassari il 29/6/2018 ai n.ri 8777/6337

in forza di verbale di pignoramento n. 1585 emesso dal Tribunale di Sassari il 6/6/2018, sui beni in oggetto, a favore di

24-7 FINANCE S.R.L. con sede in Brescia, Codice Fiscale: 02192630982 a carico di

[REDACTED]

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.



CONFINI

L'unità immobiliare confina come segue:

- Prospetto frontale: area pubblica (via Usini);
- Prospetto laterale destro: in parte confina con il subalterno 4 (garage stessa proprietà) e per la restante parte con area pubblica (piazza De Gasperi);
- Prospetto posteriore: cortile di pertinenza, oltre il cortile confina con area pubblica;
- Prospetto laterale sinistro: fabbricato residenziale (Via Usini n.25);
- Alto: altra unità immobiliare ad uso abitativo (subalterno 7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	137,50 mq	1,00	137,50 mq	2,95 m	T
Cortile	56,00 mq	56,00 mq	0,18	10,08 mq	0,00 m	T
Cantina	34,95 mq	48,60 mq	0,20	9,72 mq	2,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				157,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/02/1998		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 8, Part. 1347, Sub. -, Zc. - Categoria A4 Cl. -, Cons. 4 Vani
Dal 13/02/1998 al 05/07/2005		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 8, Part. 1347, Sub. 1, Zc. - Categoria A3 Cl. 2, Cons. 5 vani Superficie catastale - mq NP Rendita € 284,05 Piano T
Dal 06/07/2005 al 29/02/2008		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 8, Part. 1347, Sub. 5, Zc. - Categoria A3 Cl. 2, Cons. 7 vani Superficie catastale - mq NP Rendita € 397,67 Piano T
Dal 01/03/2008 al 15/04/2008		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 8, Part. 1347, Sub. 5, Zc. - Categoria A3 Cl. 2, Cons. 7 vani



		Superficie catastale - mq Rendita € 397,64 Piano T-S1
Dal 16/04/2008 al 01/03/2009		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 8, Part. 1347, Sub. 5, Zc. - Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale - mq NP Rendita € 397,67 Piano T-S1 Graffato -
Dal 02/03/2009 al 08/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 8, Part. 1347, Sub. 5, Zc. - Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale - mq NP Rendita € 397,69 Piano T-S1 Graffato -
Dal 09/11/2015 al 03/02/2022		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 8, Part. 1347, Sub. 5, Zc. - Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 154 mq Rendita € 397,67 Piano T-S1 Graffato -

Alla situazione attuale gli intestatari catastali corrispondono ai proprietari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	8	1347	5	-	A3	2	7 vani	154 mq	397,63 €	T-S1	-

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla mappa catastale per effetto della chiusura non autorizzata di n. due finestre nella camera da letto matrimoniale e per via del diverso posizionamento della porta finestra del cucinotto. Dette modifiche non inficiano sulla consistenza del bene né sugli aspetti economici connessi. La regolarizzazione della difformità deve essere risolta preliminarmente presso l'ufficio tecnico comunale attraverso una pratica di "accertamento di conformità" e a seguire catastalmente con un aggiornamento della planimetria.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre.
Necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa è funzionalmente autonoma.
Le parti comuni ad altra proprietà sono costituite dagli elementi strutturali del corpo di fabbrica: fondazioni, elevazioni e copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene è funzionalmente autonomo e su di esso non gravano diritti di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: presumibilmente di tipo continuo realizzate in calcestruzzo armato;
- Esposizione:
 - Nord: ingresso, soggiorno e camera;
 - Ovest: camera matrimoniale;
 - Sud: pranzo, cucinotto e bagno.
- Altezza interna utile: 2,95 m;
- Str. verticali: presumibilmente in muratura di blocchi in cls intonacati sulle due facce;
- Facciata: intonaco civile e tinteggiatura, stato di manutenzione scarso;
- Solai: piano in latero-cemento;
- Copertura: il tetto del fabbricato è a due falde in latero-cemento;
- Manto di copertura: tegole in cotto;
- Pareti interne: intonaco civile;
- Pavimentazione interna: gres porcellanato;
- Infissi esterni:
 - Finestre: pvc o alluminio effetto legno, telaio a taglio termico, vetrocamera.
 - Persiane: in alluminio effetto legno con lamelle orientabili;
- Infissi interni: porte a battente in legno massello;
- Porta di accesso: Blindata anta singola pannello legno;
- Impianto elettrico e idrico: presente, privo di certificazione di conformità. Stato discreto.
- Impianto termico: Stufa a pellet.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati e dei figli minori facenti parte del nucleo familiare.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene si trova in zona B dello strumento urbanistico vigente. Non sussistono condizioni di incompatibilità allo strumento urbanistico.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il sottoscritto CTU, ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ossi, area tecnica, il 18/01/2022 prot. n. 703. A seguito della presa visione della documentazione urbanistica si dichiara che l'ultimo titolo edilizio presente è il seguente:

Concessione edilizia n. 33 del 01/04/2008 - pratica edilizia n. 18/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le volumetrie in opera sono conformi allo stato autorizzato.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Chiusura in muratura di n. 2 finestre del vano denominato "camera matrimoniale" e conseguente variante prospettica sui prospetti laterale destro e posteriore.

- Spostamento su altra parete della porta finestra del vano denominato "cucinotto" e conseguente variante prospettica sul prospetto posteriore.

Le differenze dimensionali emerse a seguito del rilievo di dettaglio del manufatto rientrano nelle tolleranze esecutive previste dalla norma.

Nella stanza denominata salone e nella camera da letto matrimoniale sono presenti delle pareti in cartongesso per un parziale frazionamento degli spazi. Queste pareti non sono rifinite, non interrompono la continuità della pavimentazione né degli intonaci in parete e risultano facilmente rimovibili. Per queste ragioni vengono considerate dal sottoscritto CTU al pari degli elementi d'arredo e non inficiano sugli aspetti urbanistici, catastali o estimativi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SITUAZIONI DI NON CONFORMITÀ - MODALITÀ E COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE

Sono state rilevate delle non conformità rispetto alla situazione autorizzata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e alla planimetria castale. Le non conformità devono essere risolte dapprima in Comune attraverso una pratica di accertamento di conformità e a seguire in catasto attraverso l'aggiornamento della planimetria. Il costo relativo alla pratica comunale è stimato in complessivi € 1000,00 spese comprese, iva esclusa; il costo relativo alla pratica catastale è stimato in complessivi € 500,00 spese comprese, iva esclusa. Di queste somme se ne tiene conto nel valore di perizia attraverso uno sconto sul valore unitario del bene.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Ossi (SS) - Via Usini n.29, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Il regime patrimoniale accertato dalla visura catastale è di separazione legale dei beni.



PROVENIENZE VENTENNALI

Si riporta di seguito un estratto della relazione sulle provenienze ventennali redatta dal Notaio Antonio Trotta:

In OSSI (SS)

Unità immobiliari attualmente distinte nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, come segue:

- Foglio 8, mappale 1347 sub. 5, Via Usini SNC PS1-T, Cat. A/3, Cl. 2, vani 7, Superficie Catastale Totale mq. 154, R.C. Euro 397,67;

- Foglio 8, mappale 1347 sub. 4, Via Usini SNC PT, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 13, R.C. Euro 40,96.

Si precisa che detti mappali derivano dai mappali 1347 subb. 1, 2 e 3 in forza di variazione per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 29/2/2008, protocollo n. SS0063678, in atti dal 29/2/2008 (n. 2596.1/2008).

Ditta intestata:

[REDACTED]

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

STORIA IPOTECARIA

Dall'esame dei Registri Immobiliari di SASSARI a tutto il 19/9/2018 gli immobili in oggetto risultano di proprietà dei signori:

[REDACTED]

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà,

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Anteriormente al ventennio i beni in oggetto, nella loro originaria consistenza, erano di proprietà esclusiva del signor:

[REDACTED]

in forza di titoli ultraventennali pacifici e non contestati e successivo atto di divisione a rogito Notaio Andrea Pinna Vistoso in data 5/7/2005, Rep. n. 9208, trascritto il 12/7/2005 ai n.ri 17065/12703.



Con atto a rogito Notaio Luigi Maniga in data 16/4/2008, Rep. n. 227886/20811, trascritto a Sassari il 23/4/2008 ai n.ri 6819/4598, i beni in oggetto venivano acquistati dai signori:

[REDACTED]
ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Si precisa che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

ipoteca volontaria iscritta a Sassari il 23/4/2008 ai n.ri 6820/1169

in forza di mutuo in autentica Notaio Luigi Maniga in data 16/4/2008, Rep. n. 227887/20812, per complessivi Euro 240.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 120.000,00, al tasso del 6,45% per la durata di anni 35, sui beni in oggetto, a favore di
B@NCA 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo (BG) e domicilio ipotecario eletto non specificato, Codice Fiscale: 02805490162
contro

[REDACTED]
ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Atto esecutivo trascritto a Sassari il 29/6/2018 ai n.ri 8777/6337

in forza di verbale di pignoramento n. 1585 emesso dal Tribunale di Sassari il 6/6/2018, sui beni in oggetto, a favore di

24-7 FINANCE S.R.L. con sede in Brescia, Codice Fiscale: 02192630982
a carico di

[REDACTED]
ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.



CONFINI

L'unità immobiliare confina come segue:

- Prospetto frontale: area pubblica (via Usini);
- Prospetto laterale destro: area pubblica (piazza De Gasperi);
- Prospetto posteriore: appartamento stessa proprietà (subalterno 5);
- Prospetto laterale sinistro: appartamento stessa proprietà (subalterno 5);
- Alto: altra unità immobiliare ad uso abitativo (subalterno 7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	11,40 mq	16,50 mq	1,00	16,50 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1998 al 04/07/2005		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 8, Part. 1348, Sub. 3, Zc. - Categoria C6 Cl.1, Cons. - Superficie catastale 11 mq Rendita € 34,65 Piano T Graffato -
Dal 05/07/2005 al 28/02/2008		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 8, Part. 1347, Sub. 3, Zc. - Categoria C6 Cl.1, Cons. - Superficie catastale 11 mq Rendita € 34,65 Piano T Graffato -
Dal 29/02/2008 al 15/04/2008		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 8, Part. 1347, Sub. 4, Zc. - Categoria C6 Cl.1, Cons. - Superficie catastale 13 mq Rendita € 40,96 Piano T Graffato -
Dal 16/04/2008 al 01/03/2009		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 8, Part. 1347, Sub. 4, Zc. - Categoria C6



		Cl.1, Cons. - Superficie catastale 13 mq Rendita € 40,96 Piano T Graffato -
Dal 02/03/2009 al 03/02/2022		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 8, Part. 1347, Sub. 4, Zc. - Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 19 mq Rendita € 40,96 Piano T Graffato -

Alla situazione attuale gli intestati catastali corrispondono ai reali proprietari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	8	1347	4	-	C6	1	13	19 mq	40,96 €	T	-

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'altezza netta interna misurata nel vano è pari a 3,40m.

Nella planimetria catastale è indicata come altezza interna 2,90m.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'autorimessa è mediocre.

Il vano presenta finitura di tipo rustico, il pavimento è massetto di cemento senza finiture superficiali e le pareti sono intonacate "in grosso".

Il serramento principale è in lamiera di ferro, rifinita con antiruggine, in cattivo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'autorimessa è funzionalmente indipendente, non ci sono aree comuni con altre unità immobiliari.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene è funzionalmente autonomo e su di esso non gravano diritti di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente di tipo continuo realizzate in calcestruzzo armato.

Esposizione: La porta di accesso al bene, unica apertura verso l'esterno, si rivolge a nord.

Altezza interna utile: 3.40 m.

Str. verticali: presumibilmente in muratura di blocchi in cls intonacati sulle due facce.

Facciata: intonacata e tinteggiata, stato di manutenzione scarso.

Solai: piano in latero-cemento.

Copertura: Il tetto del fabbricato è a due falde in latero-cemento.

Manto di copertura: tegole in cotto.

Pareti interne: intonacate in "grosso".

Pavimentazione interna: massetto di cemento senza finiture superficiali.

Porta di accesso: a due ante in ferro, finitura antiruggine, in cattivo stato di manutenzione.

Volte: solaio superiore piano; finitura con intonaco civile.

Impianto elettrico: presente un punto luce e un punto presa. Impianto collegato alla abitazione principale.

Impianto idrico: non presente.

Impianto termico: non presente.

Alte caratteristiche: la lunghezza del vano pari a 3,80m consente l'accesso solo a veicoli di modeste dimensioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati come vano appoggio all'abitazione (subalterno 5).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene si trova in zona B dello strumento urbanistico vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non possiede il certificato di agibilità.

Il sottoscritto CTU, ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ossi, area tecnica, il 18/01/2022 prot. n. 703. A seguito della presa visione della documentazione urbanistica si dichiara che l'ultimo titolo edilizio presente è il seguente:

Concessione edilizia n. 33 del 01/04/2008 - pratica edilizia n. 18/2008.

Le sagome esistenti sono conformi al titolo edilizio.



L'altezza interna del vano è pari a 3,40m mentre nel titolo edilizio è riportata un'altezza interna pari a 2,90m. Tale difformità, ferma la quota d'imposta del solaio superiore, è data dalla errata indicazione, nelle tavole di progetto, della quota del solaio di calpesio. Essendo evidente che la presente condizione era già presente al tempo del deposito dell'ultimo titolo edilizio, si può dichiarare che la situazione è risolvibile con una pratica di accertamento di conformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ossi (SS) - Via Usini n.27, piano T-S1.

Il bene lotto n.1 è costituito da un appartamento situato al piano terra di un edificio residenziale di n. 2 piani complessivi fuori terra, oltre cantina. Il fabbricato è sito nell'area urbana del paese di Ossi, in provincia di Sassari. La zona di inserimento è esterna al centro matrice ed è costituita da un edificato di ampio respiro a destinazione prevalentemente residenziale. Nella zona c'è una adeguata disponibilità di servizi primari e secondari. L'unità immobiliare è funzionalmente indipendente dalla restante parte dell'edificio, ha accesso diretto dalla pubblica via, senza passaggi in aree di proprietà comune. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, due camere da letto, sala da pranzo e cucinotto e bagno. Sul retro del fabbricato è presente un cortile di pertinenza ad uso esclusivo, che consente l'accesso ad un vano cantina attraverso una scala esterna. Quanto descritto è catastalmente ricompreso al catasto fabbricato del comune di Ossi, al foglio 8, mappale 1347, subalterno 5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1347, Sub. 5, Zc. -, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 113.256,00

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore di mercato". Tale valore è stato determinato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione dell'immobile all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza, alle quotazioni degli immobili pubblicate dall' Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio Nazionale e sulle riviste e sui siti internet. Da questa analisi si è ricavato un valore oscillante tra 700,00 e i 900,00 €/mq per l'appartamento. Il CTU ha avuto la possibilità di visionare gli immobili, pertanto per la relativa valutazione ha tenuto conto sia dei rilievi diretti che della documentazione in suo possesso. Il valore commerciale dei beni è stato inoltre influenzato dalle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali ad esempio: stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento. Valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, le situazioni di non conformità e il conseguente deprezzamento del bene legato alle stesse, nonché la domanda in rapporto all'offerta allo stato attuale del mercato immobiliare, ne scaturisce che il suo più probabile valore di mercato al mq ammonta a € 720,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ossi (SS) - Via Usini n.27, edificio 1, scala , interno -, piano T- S1	157,30 mq	720,00 €/mq	€ 113.256,00	100,00%	€ 113.256,00
Valore di stima:					€ 113.256,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Garage** ubicato a Ossi (SS) - Via Usini n.29, piano T. Il bene lotto n.2 è costituito da un autorimessa situata al piano terra di un edificio residenziale di n. 2 piani complessivi fuori terra, oltre cantina. Il fabbricato è sito nell'area urbana del paese di Ossi, in provincia di Sassari. La zona di inserimento è esterna al centro matrice ed è costituita da un edificato di ampio respiro a destinazione prevalentemente residenziale. Nella zona c'è una adeguata disponibilità di parcheggi. L'unità immobiliare è funzionalmente indipendente dalla restante parte dell'edificio, ha accesso diretto dalla pubblica via, senza passaggi in aree di proprietà comune. L'autorimessa è costituita da un vano unico di forma trapezia avente una superficie utile pari a circa 11,70 mq. Quanto descritto è catastalmente ricompreso al catasto fabbricato del comune di Ossi, al foglio 8, mappale 1347, subalterno 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1347, Sub. 4, Zc. -, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 5.940,00

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore di mercato". Tale valore è stato determinato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione dell'immobile all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza, alle quotazioni degli immobili pubblicate dall' Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio Nazionale e sulle riviste e sui siti internet. Da questa analisi si è ricavato un valore oscillante tra 300,00 e i 400,00 €/mq. Il CTU ha avuto la possibilità di visionare gli immobili, pertanto per la relativa valutazione ha tenuto conto sia dei rilievi diretti che della documentazione in suo possesso. Il valore commerciale dei beni è stato inoltre influenzato dalle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali ad esempio: stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento. Valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, nonché la domanda in rapport all'offerta allo stato attuale del mercato immobiliare, ne scaturisce che il suo più probabile valore di mercato al mq ammonta a € 360,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Ossi (SS) - Via Usini n.29, edificio 1, scala -, interno -, piano T	16,50 mq	360,00 €/mq	€ 5.940,00	100,00%	€ 5.940,00
Valore di stima:					€ 5.940,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI:

Si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale:

Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Relazione notarile sulle provenienze ventennali

Allegato 3: Documentazione fotografica

Allegato 4: Documentazione tecnico urbanistica

Allegato 5: Attestato di prestazione energetica APE

Allegato 6: Nota spese CTU

Sassari, li 07/02/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Santoro Giancarlo Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ossi (SS) - Via Usini n.27, edificio 1, scala -, interno -, piano T-S1.

Il bene lotto n.1 è costituito da un appartamento situato al piano terra di un edificio residenziale di n. 2 piani complessivi fuori terra, oltre cantina. Il fabbricato è sito nell'area urbana del paese di Ossi (zona omogenea B), in provincia di Sassari. La zona di inserimento è esterna al centro matrice ed è costituita da un edificato di ampio respiro con destinazione prevalentemente residenziale. Nella zona c'è un'adeguata disponibilità di servizi primari e secondari. L'unità immobiliare è funzionalmente indipendente dalla restante parte dell'edificio, ha accesso diretto dalla pubblica via, senza passaggi in aree di proprietà comune. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, due camere da letto, sala da pranzo e cucinotto e bagno. Sul retro del fabbricato è presente un cortile di pertinenza ad uso esclusivo, che consente l'accesso ad un vano cantina attraverso una scala esterna. Quanto descritto è catastalmente ricompreso al catasto fabbricato del comune di Ossi, al foglio 8, mappale 1347, subalterno 5. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1347, Sub. 5, Zc. -, Categoria A3, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene si trova in zona B dello strumento urbanistico vigente. Non sussistono condizioni di incompatibilità allo strumento urbanistico.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ossi (SS) - Via Usini n.29, edificio 1, scala -, interno -, piano T.

Il bene lotto n.2 è costituito da un autorimessa situata al piano terra di un edificio residenziale di n. 2 piani complessivi fuori terra, oltre cantina. Il fabbricato è sito nell'area urbana del paese di Ossi (zona omogenea B), in provincia di Sassari. La zona di inserimento è esterna al centro matrice ed è costituita da un edificato di ampio respiro con destinazione prevalentemente residenziale. Nella zona c'è un'adeguata disponibilità di servizi primari e secondari. L'unità immobiliare è funzionalmente indipendente dalla restante parte dell'edificio, ha accesso diretto dalla pubblica via, senza passaggi in aree di proprietà comune. L'autorimessa è costituita da un vano unico di forma trapezia avente una superficie utile pari a circa 11,70 mq. Quanto descritto è catastalmente ricompreso al catasto fabbricato del comune di Ossi, al foglio 8, mappale 1347, subalterno 4. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1347, Sub. 4, Zc. -, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene si trova in zona B dello strumento urbanistico vigente.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ossi (SS) - Via Usini n.27, edificio 1, scala -, interno -, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 8, Part. 1347, Sub. 5, Zc. -, Categoria A3.	Superficie	157,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre. Necessita di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Il benelotto n.1 è costituito da un appartamento situato al piano terra di un edificio residenziale di n. 2 piani complessivi fuori terra, oltre cantina. Il fabbricato è sito nell'area urbana del paese di Ossi, in provincia di Sassari. La zona di inserimento è esterna al centro matrice ed è costituita da un edificato di ampio respiro a destinazione prevalentemente residenziale. Nella zona c'è una adeguata disponibilità di servizi primari e secondari. L'unità immobiliare è funzionalmente indipendente dalla restante parte dell'edificio, ha accesso diretto dalla pubblica via, senza passaggi in aree di proprietà comune. L'appartamento è costituito da ingresso, Soggiorno, due camere da letto, sala da pranzo e cucinotto e bagno. Sul retro del fabbricato è presente un cortile di pertinenza ad uso esclusivo, che consente l'accesso ad un vano cantina attraverso una scala esterna. Quanto descritto è catastalmente ricompreso al catasto fabbricato del comune di Ossi, al foglio 8, mappale 1347, subalterno 5.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati e dei figli minori facenti parte del nucleo familiare.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ossi (SS) - Via Usini n.29, edificio 1, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg 8, Part. 1347, Sub. 4, Zc. -, Categoria C6.	Superficie	16,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'autorimessa è mediocre. Il vano presenta finitura di tipo rustico, il pavimento è massetto di cemento senza finiture superficiali e le pareti sono intonacate "in grosso". Il serramento principale è in lamiera di ferro, rifinita con antiruggine, in cattivo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene lotto n.2 è costituito da un autorimessa situata al piano terra di un edificio residenziale di n. 2 piani complessivi fuori terra, oltre cantina. Il fabbricato è sito nell'area urbana del paese di Ossi, in provincia di Sassari. La zona di inserimento è esterna al centro matrice ed è costituita da un edificato di ampio respiro a destinazione prevalentemente residenziale. Nella zona c'è una adeguata disponibilità di servizi primari e secondari. L'unità immobiliare è funzionalmente indipendente dalla restante parte dell'edificio, ha accesso diretto dalla pubblica via, senza passaggi in aree di proprietà comune. L'autorimessa è costituita da un vano unico di forma trapezia avente una superficie utile pari a circa 11,70 mq. Quanto descritto è catastalmente ricompreso al catasto fabbricato del comune di Ossi, al foglio 8, mappale 1347, subalterno 4.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati come vano appoggio all'abitazione (subalterno 5).		

