
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biddau Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2020 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2020 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 27/09/2022, il sottoscritto Geom. Biddau Leonardo, con studio in Via Oriani, 12 - 07100 - Sassari (SS), email leonardo.biddau@libero.it, PEC leonardo.biddau@geopec.it, Tel. 340 5902845, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mara (SS) - Via Buenos Aires n. 21

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale ubicato nell'abitato del Comune di Mara; realizzato a filo strada e lateralmente in aderenza ad altri edifici ad uso abitativo, è disposto su due livelli: piano Terra e Primo.

Al piano terra sono presenti quattro ambienti: cucina, sala da pranzo, soggiorno ed una camera; tutti gli ambienti hanno accesso da un ampio ingresso/disimpegno; nel retro del fabbricato è inoltre presente un piccolo cortile dal quale si accede ad un servizio igienico.

Il piano primo è composto da tre camere da letto, un ampio disimpegno dove sono ubicati gli accessi a tutti gli ambienti ed un bagno; sono inoltre presenti un ballatoio coperto comunicante con un ampio terrazzo ed un balcone che si affaccia sulla pubblica via.

La zona ove è ubicato il fabbricato, risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, parcheggi, illuminazione pubblica ecc.; Nell'abitato sono presenti tutte le urbanizzazioni secondarie quali verde pubblico, chiese, scuole pubbliche, market, farmacia ecc.

Mara è un piccolo centro del Meilogu, posto su un ampio gradino trachitico, a pochi Km da Padria e Pozzomaggiore. Il paesaggio, prettamente collinoso, è solcato da valli strette, in fondo alle quali scorrono piccoli torrenti che, durante l'estate, inaridiscono notevolmente. La vegetazione, è costituita dalla macchia mediterranea e da qualche rado boschetto di querce. La parte settentrionale del territorio è dominata da due alture: il blocco, scosceso di affioramento vulcanico di Monte Traessu, e la cima isolata incoronata dai ruderi del Castello di Bonvehi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mara (SS) - Via Buenos Aires n. 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

Il creditore procedente ha depositato in atti relazione notarile sostitutiva in data 03.12.2020 ex art. 567 del c.p.c. a firma del Dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato residenziale confina per un lato con la Via Buenos Aires e per i restanti tre lati con altre proprietà private.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	139,65 mq	180,83 mq	1,00	180,83 mq	2,90 m	T-1°
Balcone scoperto	4,48 mq	4,48 mq	0,25	1,12 mq	0,00 m	1°
Terrazza	10,30 mq	11,31 mq	0,25	2,83 mq	0,00 m	1°
Cortile	3,22 mq	3,51 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				185,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,66 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1986 al 17/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 593 Categoria A6 Cl.3, Cons. 2 Piano T
Dal 18/04/2001 al 17/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 593 Categoria A6 Cl.3, Cons. 2 Piano T
Dal 18/12/2002 al 20/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 593 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 388,38 Piano T-1
Dal 20/04/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 593 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 189 mq Rendita € 388,38 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	593			A3	1	8	189 mq	388,38 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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



Si precisa che la variazione catastale presentata all'Agenzia del Territorio in data 18/12/2002, riguardante l'ampliamento e ristrutturazione del fabbricato è stato regolarmente approvata nonostante la sola presentazione della pratica DOCFA e non anche del tipo mappale. Si segnala inoltre che la prima rampa della scala interna riportata nella planimetria catastale, risulta avere accesso dalla prima stanza a destra dell'ingresso, contrariamente allo stato dei luoghi dove l'ingresso avviene dalla sala da pranzo (come riportato nell'elaborato di rilievo).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la corrispondenza di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c., nello specifico il certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Marco Galletti in Perugia in data 03/12/2020, delle quali da parte del sottoscritto sono state eseguite le relative ispezioni ipotecarie. Si rileva pertanto la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non presenti

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato residenziale si presenta con evidente ed avanzato stato di degrado. Le murature perimetrali al piano terra presentano ampie e diffuse zone di umidità da risalita; il servizio igienico ubicato nel giardino presenta segni di abbondanti infiltrazioni d'acqua che ne hanno minato la funzionalità; anche il locale cucina presenta infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante terrazza. Le pareti degli ambienti al piano primo risultano asciutte, tranne alcuni segni di umidità in corrispondenza degli infissi posti sul prospetto retrostante. Sempre al piano primo si segnala lo stato di degrado strutturale in cui versa il ballatoio che si affaccia sulla via principale, infatti, come riportato nelle foto allegate, i ferri di armatura risultano scoperti ed arrugginiti. La struttura del balcone risulta pericolante al punto che è stato predisposto il transennamento sulla pubblica via al fine di salvaguardare la sicurezza di pedoni e mezzi.

I canali di gronda e i discendenti pluviali della copertura si presentano in grave stato di degrado per la presenza di diversi tratti mancanti o arrugginiti.

Allo stato attuale l'edificio necessita di una importante ristrutturazione edilizia, al fine di riportare lo stato del fabbricato all'ordinarietà.

PARTI COMUNI

Non presenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato residenziale al momento del sopralluogo risulta essere in pessimo stato manutentivo, di seguito si elencano le caratteristiche costruttive:

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile: Piano Terra mt. 3.00 - Piano Primo mt. 2.85

Strutture verticali: Muratura in blocchi squadri di tufo e cls.

Solaio: in latero-cemento.

Copertura: il fabbricato risulta coperto con tetto a falde.

Manto di copertura: l'intera superficie del tetto è stata coperta con manto di tegole in laterizio.

Pareti esterne ed interne: Tutte le pareti esterne ed interne del fabbricato risultano intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in marmette di cemento colorato.

Infissi esterni ed interni: Tutte le aperture verso l'esterno sono state dotate di infissi in legno con vetro singolo e persiane in PVC; le porte interne all'abitazione sono in legno del tipo tamburato. Alcuni infissi sono in alluminio anodizzato dotati di vetro singolo.

Impianto elettrico, idrico, termico: Tutti gli impianti presenti (elettrico e idrico) sono stati realizzati sottotraccia.

Il fabbricato non risulta riscaldato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nell'appartamento sono presenti alcuni arredi e suppellettili che dovranno essere trasferiti in altra sede prima del rilascio dell'immobile, non trattandosi di beni oggetto dell'esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/2001	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ##Masia Vittoria##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/01/2001	91/1228	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI SASSARI	09/07/2004	8992	
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2001	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ##Nughes Giovanni Antonio##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/08/2001	91/1243	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di SASSARI	27/03/2004	3224	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BILARDI Maria in Alghero	20/04/2004	34536	15399
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di SASSARI	22/04/2004	4766	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 03/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a SASSARI il 22/04/2004
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 1009
Importo: € 77.467,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.733,60
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca esatoriale
Iscritto a SASSARI il 23/10/2009
Reg. gen. 17331 - Reg. part. 2784
Importo: € 285.924,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 142.962,40
Data: 19/10/2009
N° repertorio: 30073
N° raccolta: 2009

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a SASSARI il 22/04/2004
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 4769
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 10/12/2009
Reg. gen. 20132 - Reg. part. 14068
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 23/04/2010
Reg. gen. 7137 - Reg. part. 4469
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 24/11/2020
Reg. gen. 1 - Reg. part. 11122
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Nel Piano Urbanistico vigente del Comune di Mara il fabbricato oggetto di esecuzione ricade in Zona "B" - Zone di completamento residenziale, di seguito si riportano le principali definizioni:

Articolo 12 - Zone Residenziali Di Completamento (B):

Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa zona sono le seguenti-

- abitazioni e servizi connessi;
 - uffici e studi professionali;
 - esercizi commerciali al dettaglio;
 - esercizi pubblici ed attrezzature collettive quali: alberghi, ristoranti, bar e similari circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.; cinema, discoteche, ludoteche, centri culturali, ecc.; laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti; depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra; stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozeria purché con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purché la rumorosità non superi gli 80 dB, misurati a 5 mt. di distanza dalla fonte del rumore.
- Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale.

Gli interventi consentiti all'interno della sottozona B, così come definiti dal R.E., sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione di immobili,
- ampliamenti e sopraelevazioni,
- nuove costruzioni,
- modifiche di destinazione d'uso.

Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Rapporto massimo di copertura: $R_c = 0,70$ mq/mq o pari all'esistente

Altezza massima: $H =$ mt. 9,50

Indice fondiario: $I_f = 3.00$ mc/mq in assenza di P.P. oppure secondo quanto disposto dal P.P. e comunque non superiore a 5 mc/mq.

Distanza tra le pareti prospicienti finestrate: mt. 8.00, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83.

Numero massimo dei piani: 3 fuori terra.

Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00 con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non in aderenza, non potrà essere inferiore a mt. 8.00, se con almeno una delle pareti finestrate. Tali distanze possono ridursi a quelle disposte dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 mt.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

Sup. minima di parcheggio: nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista una superficie minima per parcheggio privato, coperta o scoperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc di costruzione.

Allineamenti: le nuove costruzioni dovranno seguire l'allineamento principale dei fabbricati preesistenti. In assenza di altri fabbricati dovranno sorgere sul filo interno del marciapiede o arretrati da tale filo di almeno mt. 4.00. E' fatta salva la possibilità di consentire l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Porticati e verande: non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel



quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene è stato effettuato un accesso agli atti presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Mara (Prot. N.3902 del 07/11/2022)

Da questa consultazione è emerso che a far data dall'anno 1967 non sono state reperite pratiche edilizie collegate al fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, come comunicato con nota datata 08.11.2022, trasmessa via PEC, dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Mara.

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.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta realizzato in data anteriore 01.09.1967; Poiché non esistono agli archivi comunali pratiche edilizie collegate al fabbricato in esame, si ritiene quindi di utilizzare quale base di riferimento l'unico elemento rilevato che risulta essere la scheda catastale depositata agli atti in data 18.12.2002 al n. 359271.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene di affermare che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate in atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non presenti



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mara (SS) - Via Buenos Aires n. 21

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale ubicato nell'abitato del Comune di Mara; realizzato a filo strada e lateralmente in aderenza ad altri edifici ad uso abitativo, è disposto su due livelli: piano Terra e Primo. Al piano terra sono presenti quattro ambienti: cucina, sala da pranzo, soggiorno ed una camera; tutti gli ambienti hanno accesso da un ampio ingresso/disimpegno; nel retro del fabbricato è inoltre presente un piccolo cortile dal quale si accede ad un servizio igienico. Il piano primo è composto da tre camere da letto, un ampio disimpegno dove sono ubicati gli accessi a tutti gli ambienti ed un bagno; sono inoltre presenti un ballatoio coperto comunicante con un ampio terrazzo ed un balcone che si affaccia sulla pubblica via. La zona ove è ubicato il fabbricato, risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, parcheggi, illuminazione pubblica ecc.; Nell'abitato sono presenti tutte le urbanizzazioni secondarie quali verde pubblico, chiese, scuole pubbliche, market, farmacia ecc. Mara è un piccolo centro del Meilogu, posto su un ampio gradino trachitico, a pochi Km da Padria e Pozzomaggiore. Il paesaggio, prettamente collinoso, è solcato da valli strette, in fondo alle quali scorrono piccoli torrenti che, durante l'estate, inaridiscono notevolmente. La vegetazione, è costituita dalla macchia mediterranea e da qualche rado boschetto di querce. La parte settentrionale del territorio è dominata da due alture: il blocco, scosceso di affioramento vulcanico di Monte Traessu, e la cima isolata incoronata dai ruderi del Castello di Bonvehi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 593, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 75.192,30

Per la formulazione del giudizio di stima si sono applicati i principi teorici dell'estimo dettati dall'insieme delle procedure logiche e metodologiche che consentono di giungere ad una motivata e oggettiva valutazione del bene sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Si precisa che per la valutazione del bene, essendo il medesimo oggetto di una futura vendita, è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il metodo sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili offerti in vendita.

In particolare seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale, viene applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (euro/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione del bene.

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

=====

Si riportano alcune offerte in vendita di appartamenti di caratteristiche simili al bene pignorato presenti nel mercato immobiliare di Mara:

1) Terratetto unifamiliare via Roma 42 - Mara <Sassari>, di complessivi mq. 130 composto da 2 camera da letto, 1 altro, bagno, cucina e grande giardino. Prezzo richiesto € 50.000 (circa 385,00 €/m²).

Fonte: Annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it - Rif. annuncio EK-96386508 - 28/09/2022

2) Quadrilocale via Sassari 14 - Mara <Sassari>, di complessivi mq. 150 composto da 3 camera da letto, 1 altro, bagno, cucina e giardino. Prezzo richiesto € 60.000 (400,00 €/m²)

Fonte: Annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it - EK-97816044 - 17/11/2022

3) Casa indipendente in vendita in via Dante Alighieri 14 - Mara <Sassari>, Casa singola su due livelli con ampio giardino, veranda coperta e tettoia affacciate sul giardino, di complessivi mq. 228 composta al Piano terra da ampio living con caminetto comunicante con la veranda e con una piccola cucina; due



camere da letto e un bagno con doccia e al Piano Primo da due camere da letto abbastanza grandi, un ampio bagno con vasca, un soggiorno e un ripostiglio. Prezzo richiesto € 70.000 (circa 307,00 €/m2).

Fonte: Privato - annuncio di vendita visionabile su www.idealista.it – Rif. annuncio 25390459

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere congrua la media tra i valori al metroquadro sopra riportati pari a $(385+400+307)/3 = € 364,00$ al mq.

Indagini dirette strumentali

=====

Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per il 1° semestre 2022, ultimo periodo rilevato, indica quotazioni unitarie comprese tra i 450-600 (media 525,00)euro/mq per le Abitazioni economiche con stato di conservazione NORMALE

Sono state inoltre rilevate anche le quotazioni del sito www.borsinoimmobiliare.it, che per quanto riguarda le abitazioni civili in seconda fascia segna un valore medio di 505,00€/mq.

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere giustificata la determinazione del valore dell'immobile derivato dalla media tra il valore medio delle quotazioni dell'OMI, del Borsino Immobiliare e la media del valore degli immobili ad uso abitativo, per cui:

$(525+505+364)/3 = € 464,67$, che arrotondato equivale € 465,00 al Mq.

Si ritiene di applicare il coefficiente di deprezzamento per lo stato conservativo pessimo e di vetustà in cui versa l'immobile pari allo 0.87;

Calcolo definitivo: €/mq 465,00 x Coeff. 0.87 = €/mq 404,55 e in conto tondo VALORE FINALE AL Mq. € 405,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mara (SS) - Via Buenos Aires n. 21	185,66 mq	405,00 €/mq	€ 75.192,30	100,00%	€ 75.192,30
				Valore di stima:	€ 75.192,30

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

Sassari, li 12/12/2022



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Catasto Terreni (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ N° 3 Google maps - Foto satellitare Google Earth (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria U.I.U. (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale storica U.I.U. (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Dichiarazione Ufficio Tecnico del Comune di Mara (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilevo planimetrico U.I. (Aggiornamento al 07/12/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mara (SS) - Via Buenos Aires n. 21

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale ubicato nell'abitato del Comune di Mara; realizzato a filo strada e lateralmente in aderenza ad altri edifici ad uso abitativo, è disposto su due livelli: piano Terra e Primo. Al piano terra sono presenti quattro ambienti: cucina, sala da pranzo, soggiorno ed una camera; tutti gli ambienti hanno accesso da un ampio ingresso/disimpegno; nel retro del fabbricato è inoltre presente un piccolo cortile dal quale si accede ad un servizio igienico. Il piano primo è composto da tre camere da letto, un ampio disimpegno dove sono ubicati gli accessi a tutti gli ambienti ed un bagno; sono inoltre presenti un ballatoio coperto comunicante con un ampio terrazzo ed un balcone che si affaccia sulla pubblica via. La zona ove è ubicato il fabbricato, risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, parcheggi, illuminazione pubblica ecc.; Nell'abitato sono presenti tutte le urbanizzazioni secondarie quali verde pubblico, chiese, scuole pubbliche, market, farmacia ecc. Mara è un piccolo centro del Meilogu, posto su un ampio gradino trachitico, a pochi Km da Padria e Pozzomaggiore. Il paesaggio, prettamente collinoso, è solcato da valli strette, in fondo alle quali scorrono piccoli torrenti che, durante l'estate, inaridiscono notevolmente. La vegetazione, è costituita dalla macchia mediterranea e da qualche rado boschetto di querce. La parte settentrionale del territorio è dominata da due alture: il blocco, scosceso di affioramento vulcanico di Monte Traessu, e la cima isolata incoronata dai ruderi del Castello di Bonvehi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 593, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico vigente del Comune di Mara il fabbricato oggetto di esecuzione ricade in Zona "B" - Zone di completamento residenziale, di seguito si riportano le principali definizioni: Articolo 12 - Zone Residenziali Di Completamento (B): Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa zona sono le seguenti: -abitazioni e servizi connessi; -uffici e studi professionali; -esercizi commerciali al dettaglio; -esercizi pubblici ed attrezzature collettive quali: alberghi, ristoranti, bar e similari circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.; cinema, discoteche, ludoteche, centri culturali, ecc.; laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti; depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra; stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozzeria purché con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purché la rumorosità non superi gli 80 dB, misurati a 5 mt. di distanza dalla fonte del rumore. Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale. Gli interventi consentiti all'interno della sottozona B, così come definiti dal R.E., sono i seguenti: -manutenzione ordinaria, -manutenzione straordinaria, -restauro e risanamento conservativo, -ristrutturazione edilizia, -demolizione e ricostruzione di immobili, -ampliamenti e sopraelevazioni, -nuove costruzioni, -modifiche di destinazione d'uso. Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le seguenti prescrizioni: Rapporto massimo di copertura: $R_c = 0,70 \text{ mq/mq}$ o pari all'esistente Altezza massima: $H = \text{mt. } 9,50$ Indice fondiario: $I_f = 3.00 \text{ mc/mq}$ in assenza di P.P. oppure secondo quanto disposto dal P.P. e comunque non superiore a 5 mc/mq . Distanza tra le pareti prospicienti finestrate: mt. 8.00, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83. Numero massimo dei piani: 3 fuori terra. Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00 con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non in aderenza, non potrà essere inferiore a mt. 8.00, se con almeno una delle pareti finestrate. Tali distanze possono ridursi a quelle disposte dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, per evitare



l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 mt. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile. Sup. minima di parcheggio: nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista una superficie minima per parcheggio privato, coperta o scoperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc di costruzione. Allineamenti: le nuove costruzioni dovranno seguire l'allineamento principale dei fabbricati preesistenti. In assenza di altri fabbricati dovranno sorgere sul filo interno del marciapiede o arretrati da tale filo di almeno mt. 4.00. E' fatta salva la possibilità di consentire l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Porticati e verande: non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mara (SS) - Via Buenos Aires n. 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 593, Categoria A3	Superficie	185,66 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato residenziale si presenta con evidente ed avanzato stato di degrado. Le murature perimetrali al piano terra presentano ampie e diffuse zone di umidità da risalita; il servizio igienico ubicato nel giardino presenta segni di abbondanti infiltrazioni d'acqua che ne hanno minato la funzionalità; anche il locale cucina presenta infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante terrazza. Le pareti degli ambienti al piano primo risultano asciutte, tranne alcuni segni di umidità in corrispondenza degli infissi posti sul prospetto retrostante. Sempre al piano primo si segnala lo stato di degrado strutturale in cui versa il ballatoio che si affaccia sulla via principale, infatti, come riportato nelle foto allegate, i ferri di armatura risultano scoperti ed arrugginiti. La struttura del balcone risulta pericolante al punto che è stato predisposto il transennamento sulla pubblica via al fine di salvaguardare la sicurezza di pedoni e mezzi. I canali di gronda e i discendenti pluviali della copertura si presentano in grave stato di degrado per la presenza di diversi tratti mancanti o arrugginiti. Allo stato attuale l'edificio necessita di una importante ristrutturazione edilizia, al fine di riportare lo stato del fabbricato all'ordinarietà.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di fabbricato ad uso residenziale ubicato nell'abitato del Comune di Mara; realizzato a filo strada e lateralmente in aderenza ad altri edifici ad uso abitativo, è disposto su due livelli: piano Terra e Primo. Al piano terra sono presenti quattro ambienti: cucina, sala da pranzo, soggiorno ed una camera; tutti gli ambienti hanno accesso da un ampio ingresso/disimpegno; nel retro del fabbricato è inoltre presente un piccolo cortile dal quale si accede ad un servizio igienico. Il piano primo è composto da tre camere da letto, un ampio disimpegno dove sono ubicati gli accessi a tutti gli ambienti ed un bagno; sono inoltre presenti un ballatoio coperto comunicante con un ampio terrazzo ed un balcone che si affaccia sulla pubblica via. La zona ove è ubicato il fabbricato, risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, parcheggi, illuminazione pubblica ecc.; Nell'abitato sono presenti tutte le urbanizzazioni secondarie quali verde pubblico, chiese, scuole pubbliche, market, farmacia ecc. Mara è un piccolo centro del Meilogu, posto su un ampio gradino trachitico, a pochi Km da Padria e Pozzomaggiore. Il paesaggio, prettamente collinoso, è solcato da valli strette, in fondo alle quali scorrono piccoli torrenti che, durante l'estate, inaridiscono notevolmente. La vegetazione, è costituita dalla macchia mediterranea e da qualche rado boschetto di querce. La parte settentrionale del territorio è dominata da due alture: il blocco, scosceso di affioramento vulcanico di Monte Traessu, e la cima isolata incoronata dai ruderi del Castello di Bonvehi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 10/12/2009
Reg. gen. 20132 - Reg. part. 14068
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 23/04/2010
Reg. gen. 7137 - Reg. part. 4469
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 24/11/2020
Reg. gen. 1 - Reg. part. 11122
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

