
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Virgilio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2022 del R.G.E.
promossa da

Banca Nazionale del Lavoro

contro
XXX



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

In data 19/10/2023, il sottoscritto Geom. Virgilio Andrea, con studio in Via Besta, 8 - 07100 - Sassari (SS), email andreamvirgilio@alice.it, PEC andrea.virgilio@geopec.it, Tel. 339 8433848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Olmedo (SS) - via G.Garibaldi 5, piano T - S1

DESCRIZIONE

Fabbricato monofamiliare a piano terra, composto da due camere, soggiorno, cucina, ingresso, due bagni, una cantina nel sottostante piano interrato, una veranda allo stato di grezzo, e un piccolo giardino. Nella zona sono presenti tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Olmedo (SS) - via G.Garibaldi 5, 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:

XXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti

diritti:

- XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)



CONFINI

Confina frontalmente sulla via Garibaldi. Alla sinistra, guardando il fabbricato dalla via, con il mappale 444 fabbricato diruto. Alla destra, guardando il fabbricato dalla via, con il mappale 1986, area attualmente inediticata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,71 mq	150,63 mq	1	150,63 mq	2,80 m	terra
Cantina	27,32 mq	44,00 mq	0,20	8,80 mq	2,00 m	interrato
Balcone scoperto	14,76 mq	14,76 mq	0,25	3,69 mq	0,00 m	
Giardino	120,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				184,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 03/11/1998	X	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 353 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 169 mq Rendita € 302,13 Piano T -S1
Dal 03/11/1998 al 02/12/1999	X	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 353 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani



	X	Superficie catastale 169 mq Rendita € 302,13 Piano T -S!
Dal 02/12/1999 al 30/10/2002	X	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 353 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 169 mq Rendita € 302,13 Piano T -S1
Dal 30/10/2002 al 10/11/2023	X	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 353 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 302,13 Piano T - S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	6	353			A3	1	6,5	171 mq	302,13 €	T-S1	SI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	467				Seminativo	prima	00.01.20 mq	0,34 €	0,19 €	no	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In una stanza da letto è stata realizzata una cabina armadio o locale di sgombero, che misura m 2.57 x 1.23. Il vano ingresso è stato diviso in due ambienti. Opere realizzate in cartongesso che potranno essere demolite o conservate.

La pratica per la eventuale regolarizzazione catastale, conseguente a quella edilizia inciderà per 600 € circa. Gli importi a carico dell'acquirente dovranno essere detratti.



La porzione di giardino, in catasto foglio 6 mapp.467, risulta intestata ad altra ditta.

Le opere in difformità sono state eseguite in cartongesso, quindi di semplicissima rimozione.

PRECISAZIONI

Il giardino, nel NCT al mapp.467 di 120 mq., che senza alcun limiti di continuità confina con il fabbricato di via Garibaldi 5, risulta intestato ad altra ditta, coincidente con i precedenti proprietari dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, ristrutturato circa dieci anni fa, internamente nel suo complesso si trova in medio stato di conservazione. La camera da letto che confina con il giardino evidenzia una estesa lesione sulla parete esterna. La cantina interrata sottostante mostra evidenti segni di umidità da infiltrazione. Esternamente, i prospetti del fabbricato ed in particolar modo i due laterali e il retro prospetto versano in cattivo stato. Il piccolo ballatoio, la scala di accesso al giardino e alla cantina sono in cattivo stato di conservazione. La veranda, confinante con il ballatoio, non è stata terminata, e si trova allo stato di grezzo.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato non ha servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante e di tamponamento è realizzata in pietra naturale per la parte più vecchia dell'edificio, in blocchi di calcestruzzo per l'ampliamento. I solai sono misti in laterocemento, gli intonaci interni lisciati al civile e pitturati. Tutti gli impianti sono sotto traccia, ma non risultano essere certificati. Il tetto a due falde, è ricoperto da manto di tegole marsigliesi. Le pavimentazioni sono in mattoni monocottura. Gli infissi esterni sono il legno tenero e semplice vetro semidoppio da 3 mm, con persiane in alluminio. Poiché una parte degli ambienti è stata controsoffittata in cartongesso, vi sono differenti altezze: 2.60 e 3 metri. La rifinitura esterna di intonaco sono trascurate ed in parte cadenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

DEBITORE



L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1964	X	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	20/07/1964	5379	4389
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/1998	X	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	28/10/2008	20105	14338
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SASSARI	30/09/2008	59	1198/99
Dal 02/10/1999	X	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	10/04/2004	5920	4126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	22/03/2000	63	1207
Dal 30/10/2002	X	compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANIGA LUIGI	30/10/2002	190095	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	07/11/2002	16686	12126
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 05/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Sassari il 23/09/2002
Reg. gen. 12813 - Reg. part. 1875
Importo: € 49.600,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro
Contro X
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Sassari il 11/04/2006
Reg. gen. 6859 - Reg. part. 1200
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro
Contro X
- **Verbale di pignoramento** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Sassari il 14/06/2022
Reg. gen. 9611 - Reg. part. 7212
Importo: € 120.000,00
A favore di VELA OBG s.r.l.
Contro X



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è situato nel centro storico di Olmedo, del quale è stato eseguito un Piano Particolareggiato. L'immobile ricade nel comparto A9. Si allegano copie stralcio del P.P..

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 risulta agibile.

Pratica edilizia DIA 120/2002 del 13.12.2002 e DIA 104/2003 del 16.10.2003 per lavori di manutenzione straordinaria e modifiche. Che si allegano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato del fabbricato non è conforme a quanto dichiarato nella Denuncia di Inizio Attività. Al suo interno in una stanza da letto è stato realizzato un piccolo ambiente (2,57 x 1,23); Il vano ingresso è stato suddiviso in due (2,48 x 3,10 e 2,48 x 1,80). Le opere sono state realizzate in cartongesso, e potranno essere demolite o conservate. Poichè erano opere interne non strutturali che non aumentano il volume dell'immobile ne la sua destinazione d'uso, per la demolizione, sarà necessaria una semplice dichiarazione di inizio attività opere interne da inoltrare all'ufficio tecnico del comune di Olmedo.

Le opere di diversa distribuzione interna degli spazi sono comunque sanabili, lo strumento da utilizzare è una dichiarazione duap con un costo di 500 € quale sanzione da corrispondere al Comune di Olmedo, ai quali sarà necessario aggiungere il costo per l'esecuzione della pratica edilizia redatta da un professionista, costo medio 900 €. La pratica per la regolarizzazione catastale, conseguente a quella edilizia inciderà per 600 € circa. Gli importi a carico dell'acquirente dovranno essere detratti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Olmedo (SS) - via G.Garibaldi 5, piano T - S1
Fabbricato monofamiliare a piano terra, composto da due camere, soggiorno, cucina, ingresso, due bagni, una cantina nel sottostante piano interrato, una veranda allo stato di grezzo, e un piccolo giardino. Nella zona sono presenti tutti i principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 353, Categoria A3, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 467, Qualità Seminativo, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.360,00
Metodo di stima sintetico comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato per tipologia edilizia reperiti in Olmedo. Oltre il reperimento di un'altra procedura esecutiva del tutto similare, per tipologia di immobile e valori unitari, già avviata per un immobile posto nella via Roma, sempre in Olmedo. Si sono reperiti i valori di mercato di altri due immobili assimilabili, nella via Vittorio Emanuele, e via Fermi. Con valori oscillanti tra 85.000 e 90.000 Euro, con valori unitari per mq di circa 500 €.
Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, con la demolizione e smaltimento delle opere eseguite in difformità, si stima un costo di euro 1.500, comprensivo degli adempimenti comunicativi/autorizzativi comunali. Importo da porre a carico dell'acquirente.
Le opere di diversa distribuzione interna degli spazi sono comunque sanabili, lo strumento da utilizzare è una dichiarazione duap con un costo di 500 € quale sanzione da corrispondere al Comune di Olmedo, ai quali sarà necessario aggiungere il costo per l'esecuzione della pratica edilizia redatta da un professionista, costo medio 900 €. La pratica per la regolarizzazione catastale, conseguente a quella edilizia inciderà per 600 € circa. Gli importi a carico dell'acquirente dovranno essere detratti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Olmedo (SS) - via G.Garibaldi 5, piano T - S1	184,72 mq	500,00 €/mq	€ 92.360,00	100,00%	€ 92.360,00
				Valore di stima:	€ 92.360,00

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



eventuali chiarimenti.

Sassari, li 15/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - D.I.A.
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - D.I.A.
- ✓ N° 5 Tavola del progetto
- ✓ N° 6 Tavola del progetto
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - STRALCIO P.P.
- ✓ N° 10 Altri allegati - STRALCIO P.P. 2
- ✓ Altri allegati - APE Attestato di Prestazione Energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Olmedo (SS) - via G.Garibaldi 5, piano T - S1
Fabbricato monofamiliare a piano terra, composto da due camere, soggiorno, cucina, ingresso, due bagni, una cantina nel sottostante piano interrato, una veranda allo stato di grezzo, e un piccolo giardino.
Nella zona sono presenti tutti i principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 353, Categoria A3, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 467, Qualità Seminativo, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è situato nel centro storico di Olmedo, del quale è stato eseguito un Piano Particolareggiato. L'immobile ricade nel comparto A9. Si allegano copie stralcio del P.P..



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Olmedo (SS) - via G.Garibaldi 5, piano T - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 353, Categoria A3, Graffato SI Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 467, Qualità Seminativo, Graffato no	Superficie	184,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile, ristrutturato circa dieci anni fa, internamente nel suo complesso si trova in medio stato di conservazione. La camera da letto che confina con il giardino evidenzia una estesa lesione sulla parete esterna. La cantina interrata sottostante mostra evidenti segni di umidità da infiltrazione. Esternamente, i prospetti del fabbricato ed in particolar modo i due laterali e il retro prospetto versano in cattivo stato. Il piccolo ballatoio, la scala di accesso al giardino e alla cantina sono in cattivo stato di conservazione. La veranda, confinante con il ballatoio, non è stata terminata, e si trova allo stato di grezzo.		
Descrizione:	Fabbricato monofamiliare a piano terra, composto da due camere, soggiorno, cucina, ingresso, due bagni, una cantina nel sottostante piano interrato, una veranda allo stato di grezzo, e un piccolo giardino. Nella zona sono presenti tutti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	DEBITORE		

