
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	4
Lotto Unico	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	9
Patti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	11



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2021 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.800,42	24



INCARICO

All'udienza del 19/05/2022, il sottoscritto Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo, con studio in Via del Fiore, 4/A - 07100 - Sassari (SS), email geom.gbpinna@libero.it, PEC giovannibattista.pinna@geopec.it, Tel. 079 235 465, Fax 079 235 465, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2022 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 Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

Trattasi di un'unità immobiliare posta in Comune di Usini avente accesso dalla Via Manno 53 parte integrante del penultimo corpo di un complesso immobiliare. Quest'ultimo risulta costituito da un piano terra con annesso cortile ed un piano seminterrato annesso e sottostante. Soprastante il piano terra, risulta essere ubicato altro immobile di altra proprietà. La zona urbanistica è di completamento estensivo B2, nelle immediate vicinanze del palazzetto dello sport.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

Trattasi un'unità immobiliare posta in Comune di Usini Via Manno 53 facente parte di un complesso immobiliare. Questo è ubicato come pertinenza stretta del penultimo corpo di un complesso immobiliare avente accesso dalla via Manno 53 a Usini. L'immobile risulta costituito da un posto auto scoperto posto al piano terra avente accesso carrabile dalla medesima via pubblica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con la proprietà **** Omissis ****, a Nord-Est con l'area di manovra condominiale meglio identificata come bene comune non censibile, al piano primo con la proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T



L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con la proprietà **** Omissis ****, ad -Est e a sud, confina con l'area di manovra condominiale meglio identificata come bene comune non censibile del complesso immobiliare.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	58,62 mq	73,52 mq	0,20	14,70 mq	2,42 m	S1
Abitazione	60,96 mq	68,64 mq	1,00	68,64 mq	2,68 m	T
Cortile	39,67 mq	46,39 mq	0,18	8,35 mq	0,00 m	T
Loggia	3,40 mq	3,81 mq	0,40	1,52 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				93,21 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,87 mq		

Con riferimento al piano seminterrato, la destinazione identificata nel progetto come "Cantina" risulta utilizzato come taverna. Il coefficiente delle pertinenze è stato attribuito quello di cantina, nello stato di fatto risulta essere adibita a taverna ove risulta presente un bagno ed un angolo cottura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,75 mq		

Trattasi di un posto macchina esterno, avente accesso dalla via Mannu nc.53 ad Usini identificato con i dati specifici già citati sopra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/2007 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 4 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 07/08/2007 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 4 Categoria F3 Superficie catastale 117 mq Piano S1-T-1-2
Dal 26/11/2008 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 47,26 Piano T
Dal 26/11/2008 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 255,65 Piano S1-T
Dal 04/08/2009 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 47,26 Piano T
Dal 04/08/2009 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 47,26 Piano T
Dal 04/08/2009 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 255,65 Piano S1-T
Dal 04/08/2009 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 255,65 Piano S1-T

I titolari corrispondono con i dati catastali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/2007 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 4 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 07/08/2007 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 4 Categoria F3 Superficie catastale 117 mq Piano S1-T-1-2
Dal 26/11/2008 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 47,26 Piano T
Dal 26/11/2008 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 255,65 Piano S1-T
Dal 04/08/2009 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 47,26 Piano T
Dal 04/08/2009 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 47,26 Piano T
Dal 04/08/2009 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 255,65 Piano S1-T
Dal 04/08/2009 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 255,65 Piano S1-T

I titolari corrispondono con i dati catastali.

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	830	16		A3	2	4,5	117 mq	255,65 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti non corrisponde con la situazione dei luoghi riscontrata in particolare si evidenziano alcune modifiche tra in piano seminterrato ed il piano terra più precisamente la scala di comunicazione degli ambienti risulta realizzata variata rispetto alla situazione in atti vedasi grafico rappresentativo apposito. Al piano terra l'ambiente identificato come cucina risulta essere variato in ingresso-soggiorno; la presenza dell'ambiente angolo cottura risulta essere realizzato al piano 1S.

L'aggiornamento della planimetria catastale è limitato all'accertamento di conformità con opere propedeutico alla regolarizzazione delle opere riscontrate non conformi al progetto in atti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	830	17		C6	1	15	15 mq	47,26 €	T		

Corrispondenza catastale

Il posto auto rispecchia l'area prevista nel progetto di variante agli atti delle concessioni rilasciate non risulta tracciato sulla pavimentazione esterna.

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T**

Non ci sono patti che il sottoscritto deve evidenziare.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

Non ci sono patti che il sottoscritto ctu è venuto a conoscenza

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

L'immobile è parte integrante di un complesso immobiliare posto in Usini con accesso dalla via Mannu 53 L'unità immobiliare è ubicata nel quarto corpo a partire dalla via pubblica. L'unità oggetto di accertamento, è ubicata al piano terra e seminterrato, soprastante è ubicata altra proprietà. Risulta avere ingresso indipendente con una rampa di accesso sul lato esposto ad est. Internamente è costituita da un ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio con altezza all'intradosso pari a mt 2,70 con annesso tratto di cortile appositamente recintato. Collegato a mezzo di una scala in muratura è il piano seminterrato avente altezza all'intradosso di mt.2,45, in quest'ambiente risulta essere realizzata un angolo cottura ed un bagno con antibagno. Le caratteristiche costruttive risultano essere le seguenti: Struttura portante in blocchi cementizi alveolati misti a pomice dello spessore di cm30 circa, tramezzature interne in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm.8 circa. Solai in laterocemento dello spessore medio di cm.30 circa. Tutte le volte e pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile, gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia e funzionanti. Le finiture sono medie, pavimenti in ceramica delle dimensioni di cm33x33 circa disposti diagonalmente, i battiscopa sono anch'essi di ceramica in taluni punti del soggiorno al piano terra mancano, come pure nel piano seminterrato. I rivestimenti sono in ceramica di dimensioni varie a fasce alternate. Tutte le pareti e le volte risultano tinteggiate con pittura lavabili di buona linea. Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, vasca, tutti pezzi sanitari sospesi a muro con cassetta a muro la vasca è in resina. L'impianto di adduzione potrebbe essere realizzato in multistrato da 12-14.mm; quello di scarico in pvc. Il bagno presente nel piano seminterrato è composto da un antibagno con lavabo e bagno con wc, doccia, vaso e bidet. In quest'ultimo ambiente è presente un pozzetto di scarico fognario a livello della pavimentazione; L'impianto elettrico è funzionante ed è costituito da una centralina con scatole di derivazione. L'impianto è collegato al contatore che risulta avere la potenza di 3,00kw circa, è presente l'impianto di antezza centralizzata. L'immobile è dotato di infissi in legno massello con vetro camera e persiane ad ante. Anche il piano seminterrato è dotato di finestre a vasistas per l'illuminazione e l'aerazione dei locali. Tutte le aperture sono dotate di soglia in granito sardo opaco. Le porte interne risultano tamburate; il portoncino coposcala di accesso risulta essere del tipo blindato. Nel cortile di pertinenza dal quale si accede a mezzo di una scala che diparte da una camera risulta interamente recintato. Quest'ultimo confina con altra proprietà e con proprietà comune bcnc ove risulta avere ulteriore accesso pedonale. Sul cortile anzidetto risulta essere posizionata un prefabbricato di legno delle dimensioni di mt 5x3 circa. L'opera risulta a tutti gli effetti un abuso che deve necessariamente essere smantellato. Nel cortile è presente un angolo ove risulta ubicata una caldaia a gas metano per la fornitura di acqua calda centralizzata all'unità immobiliare. Nel piano seminterrato è presente un angolo cottura non autorizzato appositamente dotato di tutti gli impianti, le pareti in prossimità di quest'ultimo sono rivestite con piastrelle disposte diagonalmente di ceramica delle dimensioni di cm.10x10 cammino con inserto apposito collegato all'impianto idrico per la fornitura di riscaldamento a mezzo dei pannelli radianti in lamiera presenti negli ambienti del piano terra. In linea di massima tutti gli ambienti risultano in buona condizione di manutenzione e conservazione. L'ingresso esterno ove è ubicata la rampa di accesso all'unità risulta coperta da una pensilina a sbalzo con solaio appositamente rivestito da tegole.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

Trattasi di un posto auto esterno identificato nell'area di pertinenza dell'intero fabbricato. Lo stato di conservazione è buono.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

L'accesso al complesso immobiliare ove è l'unità immobiliare pignorata è precisamente dalla via Mannu nc.53 ad essa si arriva a mezzo di un passaggio comune meglio identificato come b.c.n.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

L'accesso al complesso immobiliare ove è l'unità immobiliare pignorata è precisamente dalla via Risorgimento nc. ad essa si arriva a mezzo di un passaggio comune meglio identificato come b.c.n.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

L'unica servitù presente è quella che costituisce il passaggio dalla via pubblica all'unità immobiliare a mezzo del bcnc

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

L'unica servitù presente è quella che costituisce il passaggio dalla via pubblica all'unità immobiliare a mezzo del bcnc

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

L'immobile è parte integrante di un complesso immobiliare posto in Usini con accesso dalla via Mannu 53.L'unità è ubicata nel quarto corpo di un complesso immobiliare partendo dalla via pubblica sopra citata.Questa è costituita da un piano terra ed un piano seminterrato. L'accesso è da una rampa di scale esterna a mezzo di un portocino blindato che identifica il piano di arrivo leggermente rialzato circa cm.80 rispetto alla quota di strada. Internamente il piano terra si compone da: un ingresso, disimpegno, due camere,un bagno,un ripostiglio con altezza all'intradosso pari a mt 2,70 annesso all'unità è un tratto di cortile appositamente perimetrato con muratura e recinzione metallica. Di pertinenza stretta dell'unità immobiliare risulta essere inoltre un piano seminterrato collegato alla stessa a mezzo di una scala in muratura l'altezza all'intradosso risulta essere pari a mt.2,40,in quest'ambiente sono presenti,un angolo cottura ed un bagno con antibagno.Anche quest'ambiente risulta avere infissi di aereazione ed illuminazione con l'esterno. Le caratteristiche costruttive dell'immobile acquisite da informazioni in loco,risultano essere le seguenti:Struttura portante in blocchi cementizi alveolati misti a pomice dello spessore di cm30 circa, tramezzature interne in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm.8 circa. Solai in laterocemento dello spessore medio di cm.30 circa. Tutte le volte e pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile,gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia e funzionanti. Le finiture sono medie, pavimenti in ceramica delle dimensioni di cm33x33 circa disposti diagonalmente,i battiscopa sono anch'essi di ceramico in taluni punti del soggiorno al piano terra mancano,come pure nel piano seminterrato. I rivestimenti sono in ceramica di dimensioni varie a fasce alternate. Tutte le pareti e le volte risultano tinteggiate con pittura lavabili di buona linea. Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, vasca,tutti pezzi sanitari sospesi a muro con cassetta ghebertit a muro la vasca è in resina. L'impianto di adduzione collegato a rete abbanoa,parrebbe essere realizzato in multistrato da 12-



14.mm;quello di scarico in pvc anchesso collegatoo alla rete pubblica. Il bagno presente nel piano seminterrato è composto da un antibagno con lavabo e bagno con wc, doccia, vaso e bidet.In quest'ultimo ambiente è presente un pozzeto di scarico fognario a livello della pavimentazione; L'impianto elettrico è funzionante ed è costituito da una centralina con scatole di derivazione collegate a contatore che risulta avere la potenza di 3,00kw circa, è presente l'impianto di antenna tv centralizzata.L'immobile è dotato di infissi in legno massello con vetro camera e persiane ad ante.Anche il piano seminterrato è dotato di finestre a vasistas per l'illuminazione e l'aereazione dei locali.Tutte le aperture sono dotate di soglia in granito sardo opaco. Le porte interne risultano tamburate;il portoncino coposcala di accesso risulta essere del tipo blindato Nel cortile di pertinenza dal quale si accede a mezzo di una scala che diparte da una camera risulta interamente recintato. Quest'ultimo confina con altra proprietà e con proprietà comune bcnc ove risulta avere ulteriore accesso pedonale. Sul cortile anzidetto risulta essere posizionata un prefabbricato di legno delle dimensioni di mt 5x3 circa . L'opera risulta a tutti gli effetti un abuso che deve necessariamente essere smantellato. Nel cortile è presente un angolo ove risulta ubicata una caldaia a gas metano per la fornitura di acqua calda centralizzata all'unità immobiliare. Nel piano seminterrato è presente un angolo cottura non autorizzato appositamente dotato di tutti gli impianti,le pareti in prossimità di quest'ultimo sono rivestite con piastrelle disposte diagonalmente di ceramica delle dimensioni di cm.10x10 cammino con inserto apposito collegato all'impianto idrico per la fornitura di riscaldamento a mezzo dei pannelli radianti in lamiera presenti negli ambienti del piano terra. In linea di massima tutti gli ambienti risultano in buona condizione di manutenzione e conservazione. L'ingresso esterno ove è ubicata la rampa di scale di accesso all'unità risulta coperta da una pensilina a sbalzo con solaio appositamente rivestito da tegole.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

L'immobile pignorato è stato edificato a seguito del rilascio delle apposite concessioni edilizie.Trattasi di un complesso immobiliare costituito da quattro corpi di fabbrica. Tutti risultano avere accesso dalla via Mannu nc.53 a Usini. Il posto auto è identificato non chiaramente sulla pavimentazione in calcestruzzo colorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dal marito comproprietario **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dal marito comproprietario **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/2007	**** Omissis ****	Esecuzione in forma specifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale	24/01/2007	510	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri	27/01/2007	1525	928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2009 al 11/08/2009	**** Omissis ****	Frazionamento in quota			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scanu Antonello Simone	18/05/2009	263391	28321
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri	21/05/2009	8271	1118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2009 al 30/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Faedda Mario	04/08/2009	77639	30381
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri	11/08/2009	13788	9956
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2009 al 30/09/2021	**** Omissis ****	Costituzione di vincolo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Faedda Mario	04/08/2009	77639	30381
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri	11/08/2009	13789	9957
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2019	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sassari	26/07/2019	204091	88888
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri	29/07/2019	10930	8249
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2021 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Sassari	09/07/2021	1412	2021
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri	30/09/2021	15212	11383
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/2007	**** Omissis ****	Esecuzione in forma specifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale	24/01/2007	510	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri	27/01/2007	1525	928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2009 al 11/08/2009	**** Omissis ****	Frazionamento in quota			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scanu Antonello Simone	18/05/2009	263391	28321
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri	21/05/2009	8271	1118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2009 al 30/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fadda Mario	04/08/2009	77639	30381
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri	11/08/2009	13788	9956
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2009 al 30/09/2021	**** Omissis ****	Costituzione di vincolo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fadda Mario	04/08/2009	77639	30381
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri	11/08/2009	13789	9957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 29/07/2019	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sassari	26/07/2019	204091	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri	29/07/2019	10930	8249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2021 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Sassari	09/07/2021	1412	2021
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri	30/09/2021	15212	11383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

Oneri di cancellazione

Non sono state riscontrate formalità pregiudizievoli agli atti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

Oneri di cancellazione

Non ci sono formalità pregiudizievoli che lo scrivente ha riscontrato.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

L'immobile risulta essere parte della sottozona B2 nello strumento urbanistico del paese di Usini, (completamento estensivo).

Questa sottozona rappresenta aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi bassi e dovute allo sviluppo edilizio realizzato soprattutto dopo il 1960.

Tale sottozona di completamento può essere soggetto di intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura: $Q = 0,70$ mq/mq o pari all'esistente.
- b) Altezza massima: mt. 9,50
- c) I.f.f massimo: 3,00 mc/mq in assenza di P.P., oppure secondo quanto disposto dal P.P.
- d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra
- e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

f) Distanza minima dai confini:

le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.

g) Distacco tra edifici:

la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.

Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio sarà valutata con particolare attenzione dalla C.E.

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 sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

h) Sup. minima di parcheggio: nei nuovi edifici residenziali dovrà essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1mq/10mc. di costruzione.

Per edifici con altre destinazioni, si veda il precedente art. 34 delle presenti N.T.A.

i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

L'immobile risulta essere parte della sottozona B2 (completamento estensivo).

Questa sottozona rappresenta aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi bassi e dovute allo sviluppo edilizio realizzato soprattutto dopo il 1960.

Tale sottozona di completamento può essere soggetto di intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura: $Q = 0,70$ mq/mq o pari all'esistente.
- b) Altezza massima: mt. 9,50
- c) I.f.f massimo: 3,00 mc/mq in assenza di P.P., oppure secondo quanto disposto dal P.P.
- d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra
- e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.



f) Distanza minima dai confini:

le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.

g) Distacco tra edifici:

la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.

Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio sarà valutata con particolare attenzione dalla C.E.

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 sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

h) Sup. minima di parcheggio: nei nuovi edifici residenziali dovrà essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1mq/10mc. di costruzione.

Per edifici con altre destinazioni, si veda il precedente art. 34 delle presenti N.T.A.

i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

Il fabbricato dove è presente la costruzione oggetto di pignoramento è stato edificato ai sensi delle:

C.E. n° 10/07 dalla **** Omissis ****;e successiva variante in corso d'opera della C.E. n° 10/07, conc./autorizzazione n° 21/08 del 10 apr. 2008.

Dai sopralluoghi sono emerse alcune opere in difformità rispetto alle concessioni autorizzate, queste risultano essere:

a)La realizzazione di un servizio igienico al piano seminterrato con la diversa distribuzione della scala interna di collegamento tra il piano 1S ed il piano Terra; Tali opere potrebbero essere sanate con accertamento di conformità e sanzione amministrativa;

b)La realizzazione di un angolo cottura al piano seminterrato opera che dovrà essere riportata all'origine e ripristinata in quanto non può essere sanata perchè in contrasto con il regolamento edilizio vigente.

c)Nel cortile di pertinenza dell'unità risulta ubicato un prefabbricato in legno delle dimensioni di mt 4x 4 circa avente altezza di circa mt 3,00 dal terreno. Tale struttura è sollevata dal terreno non ancorata, viene giudicata come abuso edilizio e pertanto dovrà essere smantellata previo smontaggio con asportazione dal sito.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

Il fabbricato dove è presente la costruzione oggetto di pignoramento è stato edificato ai sensi delle:

C.E. n° 10/07 dalla **** Omissis ****;

Variante in corso d'opera della C.E. n° 10/07, conc./autorizzazione n° 21/08 del 10 apr. 2008.



Non si riscontrano irregolarità del predetto bene (posto auto scoperto).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO 1S-T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli unici oneri condominiali si presume siano quelli dovuti all'illuminazione privata presente nel complesso medesimo identificato come Via Mannu nc.53 a Usini

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A USINI (SS) - VIA MANNO NC.53, EDIFICIO U, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli unici oneri condominiali si presume siano quelli dovuti all'illuminazione privata presente nel complesso medesimo identificato come Via Mannu nc.53 a Usini .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione abitativa con annesso posto auto scoperto ubicato in Usini Via Mannu nc.53 costituito da un piano terra ed un piano seminterrato con annesso posto auto al piano terra; quest'ultimo per conformazione, consistenza e distribuzione interna può costituire un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T**
Trattasi di un'unità immobiliare posta in Comune di Usini avente accesso dalla Via Manno 53 parte integrante del penultimo corpo di un complesso immobiliare. Quest'ultimo risulta costituito da un piano terra con annesso cortile ed un piano seminterrato annesso e sottostante .Sopra il piano terra,risulta essere ubicato altro immobile di altra proprietà. La zona urbanistica è di completamento estensivo B2, nelle immediate vicinanze del palazzetto dello sport.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 830, Sub. 16, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 117.444,00
Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto,con riferimento all'epoca di costruzione anni 2007-2008 oggetto di valutazione e detratta una percentuale di vetustà per uso si è proceduto alla stima per valori a mq commerciali acquisiti sul posti in base al metodo sintetico-comparativo,comparando anche con valori medi a mq lordo pubblicati sul sito dell'agenzia delle entrate e su quello del bollettino immobiliare.
E'Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà dell'immobile dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento riferito alle opere riscontrate in difformità rispetto alle concessioni meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie". Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche riferite alla casistica immediatamente vicino a quella



accertata nel sito.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni oltre alla coibentazione della struttura di elevazione e dei solai.

Relativamente all'appartamento in oggetto, si stabilisce un valore medio tra piano 1S e piano terra di €1200,00 dicendosi milleduecento/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro necessario all'unità immobiliare a destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per la demolizione delle opere abusive meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizia" quantificate nel 15% del suo valore oltre ad un ulteriore 7% per vetustà e superamento tecnico.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T
Trattasi un'unità immobiliare posta in Comune di Usini Via Manno 53 facente parte di un complesso immobiliare. Questo è ubicato come pertinenza stretta del penultimo corpo di un complesso immobiliare avente accesso dalla via Manno 53 a Usini. L'immobile risulta costituito da un posto auto scoperto posto al piano terra avente accesso carrabile dalla medesima via pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 830, Sub. 17, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.095,00
Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di ristrutturazione anni 2007-2008 oggetto di valutazione e detratta una percentuale di vetustà per uso si è proceduto alla stima per valori a mq commerciali acquisiti sui posti in base al metodo sintetico-compativo, attingendo inoltre dai valori medi della zona a mq lordo pubblicati sul sito dell'agenzia delle entrate e su quello del bollettino immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T	97,87 mq	1.200,00 €/mq	€ 117.444,00	100,00%	€ 117.444,00
Bene N° 2 - Posto auto Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T	15,75 mq	260,00 €/mq	€ 4.095,00	100,00%	€ 4.095,00
				Valore di stima:	€ 121.539,00

Valore di stima: € 121.539,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizi.	15,00	%
deprezzamento per vetustà e superamento tecnico	7,00	%

Valore finale di stima: € 94.800,42

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di ristrutturazione anni 2007-2008 oggetto di valutazione e detratta una percentuale di vetustà per uso si è proceduto alla stima per valori a mq commerciali acquisiti sul posto in base al metodo sintetico-comparativo, attingendo inoltre dai valori medi a mq lordo pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate e su quello del bollettino immobiliare.

E' tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà dell'immobile dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento riferito alle opere riscontrate in difformità rispetto alle concessioni meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie". Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche riferite alla casistica immediatamente vicina e quindi simile a quella accertata nel sito oggetto di accertamento.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni oltre alla coibentazione della struttura di elevazione e dei solai.

Relativamente all'appartamento in oggetto, si stabilisce un valore medio tra piano terra e piano 1S di €1200,00 dicendosi milleduecento/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro necessario all'unità immobiliare a destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per la demolizione delle opere abusive meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizia" quantificate nel 15% del suo valore oltre ad un ulteriore 7% per vetustà e superamento tecnico.

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 21/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T
Trattasi di un'unità immobiliare posta in Comune di Usini avente accesso dalla Via Manno 53 parte integrante del penultimo corpo di un complesso immobiliare. Quest'ultimo risulta costituito da un piano terra con annesso cortile ed un piano seminterrato annesso e sottostante. Soprastante il piano terra, risulta essere ubicato altro immobile di altra proprietà. La zona urbanistica è di completamento estensivo B2, nelle immediate vicinanze del palazzetto dello sport. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 830, Sub. 16, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere parte della sottozona B2 nello strumento urbanistico del paese di Usini, (completamento estensivo). Questa sottozona rappresenta aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi bassi e dovute allo sviluppo edilizio realizzato soprattutto dopo il 1960. Tale sottozona di completamento può essere soggetto di intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) Rapporto massimo di copertura: $Q= 0,70$ mq/mq o pari all'esistente. b) Altezza massima: mt. 9,50 c) I.f.f massimo: 3,00 mc/mq in assenza di P.P., oppure secondo quanto disposto dal P.P. d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8. Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U. f) Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00. g) Distacco tra edifici: la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate. Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio sarà valutata con particolare attenzione dalla C.E. 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 sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile. h) Sup. minima di parcheggio: nei nuovi edifici residenziali dovrà essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1mq/10mc. di costruzione. Per edifici con altre destinazioni, si veda il precedente art. 34 delle presenti N.T.A. i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T
Trattasi un'unità immobiliare posta in Comune di Usini Via Manno 53 facente parte di un complesso immobiliare. Questo è ubicato come pertinenza stretta del penultimo corpo di un complesso immobiliare avente accesso dalla via Manno 53 a Usini. L'immobile risulta costituito da un posto auto scoperto posto al piano terra avente accesso carrabile dalla medesima via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 830, Sub. 17, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere parte della sottozona B2 (completamento estensivo). Questa sottozona rappresenta aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi bassi e dovute allo sviluppo edilizio realizzato soprattutto dopo il 1960. Tale sottozona di completamento può essere soggetto di intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) Rapporto massimo di copertura: $Q= 0,70$ mq/mq o pari all'esistente. b) Altezza massima: mt. 9,50 c)



I.f.f massimo: 3,00 mc/mq in assenza di P.P., oppure secondo quanto disposto dal P.P. d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8. Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U. f) Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00. g) Distacco tra edifici: la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate. Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio sarà valutata con particolare attenzione dalla C.E. 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 sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile. h) Sup. minima di parcheggio: nei nuovi edifici residenziali dovrà essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1mq/10mc. di costruzione. Per edifici con altre destinazioni, si veda il precedente art. 34 delle presenti N.T.A. i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

Prezzo base d'asta: € 94.800,42



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.800,42

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano 1S-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 830, Sub. 16, Categoria A3	Superficie	97,87 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile è parte integrante di un complesso immobiliare posto in Usini con accesso dalla via Manno 53 L'unità immobiliare è ubicata nel quarto corpo a partire dalla via pubblica. L'unità oggetto di accertamento, è ubicata al piano terra e seminterrato, soprastante è ubicata altra proprietà. Risulta avere ingresso indipendente con una rampa di accesso sul lato esposto ad est. Internamente è costituita da un ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio con altezza all'intradosso pari a mt 2,70 con annesso tratto di cortile appositamente recintato. Collegato a mezzo di una scala in muratura è il piano seminterrato avente altezza all'intradosso di mt.2,45, in quest'ambiente risulta essere realizzata un angolo cottura ed un bagno con antibagno. Le caratteristiche costruttive risultano essere le seguenti: Struttura portante in blocchi cementizi alveolati misti a pomice dello spessore di cm30 circa, tramezzature interne in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm.8 circa. Solai in laterocemento dello spessore medio di cm.30 circa. Tutte le volte e pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile, gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia e funzionanti. Le finiture sono medie, pavimenti in ceramica delle dimensioni di cm33x33 circa disposti diagonalmente, i battiscopa sono anch'essi di ceramica in taluni punti del soggiorno al piano terra mancano, come pure nel piano seminterrato. I rivestimenti sono in ceramica di dimensioni varie a fasce alternate. Tutte le pareti e le volte risultano tinteggiate con pittura lavabili di buona linea. Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, vasca, tutti pezzi sanitari sospesi a muro con cassetta a muro la vasca è in resina. L'impianto di adduzione potrebbe essere realizzato in multistrato da 12-14.mm; quello di scarico in pvc. Il bagno presente nel piano seminterrato è composto da un antibagno con lavabo e bagno con wc, doccia, vaso e bidet. In quest'ultimo ambiente è presente un pozzetto di scarico fognario a livello della pavimentazione; L'impianto elettrico è funzionante ed è costituito da una centralina con scatole di derivazione. L'impianto è collegato al contatore che risulta avere la potenza di 3,00kw circa, è presente l'impianto di antezza centralizzata. L'immobile è dotato di infissi in legno massello con vetro camera e persiane ad ante. Anche il piano seminterrato è dotato di finestre a vasistas per l'illuminazione e l'aerazione dei locali. Tutte le aperture sono dotate di soglia in granito sardo opaco. Le porte interne risultano tamburate; il portoncino coposcala di accesso risulta essere del tipo blindato. Nel cortile di pertinenza dal quale si accede a mezzo di una scala che diparte da una camera risulta interamente recintato. Quest'ultimo confina con altra proprietà e con proprietà comune bcnc ove risulta avere ulteriore accesso pedonale. Sul cortile anzidetto risulta essere posizionata un prefabbricato di legno delle dimensioni di mt 5x3 circa. L'opera risulta a tutti gli effetti un abuso che deve necessariamente essere smantellato. Nel cortile è presente un angolo ove risulta ubicata una caldaia a gas metano per la fornitura di acqua calda centralizzata all'unità immobiliare. Nel piano seminterrato è presente un angolo cottura non autorizzato appositamente dotato di tutti gli impianti, le pareti in prossimità di quest'ultimo sono rivestite con piastrelle disposte diagonalmente di ceramica delle dimensioni di cm.10x10 cammino con inserto apposito collegato all'impianto idrico per la fornitura di riscaldamento a mezzo dei pannelli radianti in lamiera presenti negli ambienti del piano terra. In linea di massima tutti gli ambienti risultano in buona condizione di manutenzione e conservazione. L'ingresso esterno ove è ubicata la rampa di scale di accesso all'unità risulta coperta da una pensilina a sbalzo con solaio appositamente rivestito da tegole.</p>		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare posta in Comune di Usini avente accesso dalla Via Manno 53 parte integrante del penultimo corpo di un complesso immobiliare. Quest'ultimo risulta costituito da un piano terra con annesso cortile ed un piano seminterrato annesso e sottostante. Soprastante il piano terra, risulta essere ubicato altro immobile di altra proprietà. La zona urbanistica è di completamento estensivo B2, nelle immediate vicinanze del palazzetto dello sport.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dal marito comproprietario **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		



Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Usini (SS) - Via Manno nc.53, edificio U, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 830, Sub. 17, Categoria C6	Superficie	15,75 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un posto auto esterno identificato nell'area di pertinenza dell'intero fabbricato. Lo stato di conservazione è buono.		
Descrizione:	Trattasi un'unità immobiliare posta in Comune di Usini Via Manno 53 facente parte di un complesso immobiliare. Questo è ubicato come pertinenza stretta del penultimo corpo di un complesso immobiliare avente accesso dalla via Manno 53 a Usini. L'immobile risulta costituito da un posto auto scoperto posto al piano terra avente accesso carrabile dalla medesima via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dal marito comproprietario **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		

