
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T	8
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T.....	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T.....	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2021 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.312,75	18

INCARICO

All'udienza del 21/05/2024, il sottoscritto Arch. Marongiu Maria Cristina, con studio in Via Vittorio Emanuele, 9 - 07041 - Alghero (SS), email mariacri.marongiu@alice.it;mariacri.marongiu@tiscali.it, PEC m.cristina.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 349 36 26 373, Fax 079 97 32 088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2024 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 Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

Il bene è costituito da appartamento su due livelli con giardino e cantina.

L'immobile fa parte del comparto 1 del Piano di Lottizzazione "Sa Funtanedda" in zona C8 del Comune di Osilo, zona periferica del paese. L'immobile oggetto della presente fa parte del lotto edificato con case del tipo a schiera disposte su tre livelli: al piano terra trovano spazio garages/locali commerciali e cantine, ai due piani superiori le abitazioni.

L'accesso avviene al piano terra dalla Via Grazia Deledda attraverso vano scala comune che conduce al primo livello da cui hanno accesso le abitazioni.

L'unità si sviluppa su tre livelli. Al piano terra (interrato sul retro) è ubicato il locale cantina accessibile da corridoio. L'abitazione accessibile al primo piano si distribuisce su due livelli collegati da scala interna: al 1° piano la zona giorno composta di sala, cucina e servizio igienico; al 2° piano la zona notte composta di due camere e un servizio igienico. Sul retro dell'abitazione corrispondente al P.1° è presente uno spazio aperto accessibile dalla cucina suddiviso tra giardino e piazzale pavimentato.

L'altezza netta degli ambienti al primo livello è di cm 270, al secondo livello H minima cm 230 e H massima cm 350.

SUPERFICIE NETTA mq 83,93 oltre giardino di mq 50,86 e cantina di mq 9,64

SUPERFICIE TOTALE LORDA mq 99,03 oltre giardino di mq 55,21 e cantina di mq 12,28

SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE mq 116,01

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

Il bene è costituito da garage.

L'immobile fa parte del comparto 1 del Piano di Lottizzazione "Sa Funtanedda" in zona C8 del Comune di Osilo, zona periferica del paese. L'immobile oggetto della presente fa parte del lotto edificato con case del tipo a schiera disposte su tre livelli: al piano terra trovano spazio garages/locali commerciali e cantine, ai due piani

superiori le abitazioni.

Il bene in oggetto è costituito da un locale garage posto al piano terra, ubicato in edificio sito nel Comune di Osilo in Via Grazia Deledda n. 34.

L'accesso al garage in oggetto avviene direttamente dalla Via Grazia Deledda.

Il garage presenta portellone metallico a un' anta basculante, di larghezza 2,20 mt ad apertura manuale.

Si tratta di un locale di forma rettangolare. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di gres, è presente un punto luce. Allo stato attuale l'autorimessa risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq 22,01

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

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 comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, 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 comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,64 mq	12,28 mq	0,5	6,14 mq	2,50 m	T
Abitazione	43,65 mq	51,22 mq	1	51,22 mq	2,70 m	1
Abitazione	40,28 mq	47,81 mq	1	47,81 mq	2,70 m	2
Giardino	26,38 mq	29,64 mq	0,15	4,45 mq	0,00 m	1
Patio scoperto	24,48 mq	25,57 mq	0,25	6,39 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				116,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,01 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
---------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------	---------------------------------	----------------	--------------

				e		
Autorimessa	18,68 mq	22,01 mq	1	22,01 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,01 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2011 al 11/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 516, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano T-1-2
Dal 11/09/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 516, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 516, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 mq Rendita € 312,46 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2011 al 23/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 516, Sub. 6 Categoria F3
Dal 23/04/2014 al 11/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 516, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 mq
Dal 11/09/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 516, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 mq Rendita € 75,61

Dal 09/11/2015 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 516, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 75,61 Piano T
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	516	12		A3	2	5,5 vani	118 mq totale escluse aree scoperte 113 mq	312,46 €	T-1-2	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	516	6		C6	2	24 mq	28 mq	75,61 €	T	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava funzionante e in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il locale cantina presenta invece traccia di infiltrazioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

Al momento del sopralluogo il garage risultava in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

Le fondazioni sono realizzate con il sistema continuo.

La muratura portante è realizzata in blocchi alleggeriti, allettati con malta cementizia, e controfoderati con parete di laterizi forati da 6-8cm, con interposto strato isolante in polistirene.

Il solaio di base è realizzato su vespaio; quelli intermedi sono realizzati con sistema tradizionale in laterocemento, gettato in opera, con interposta membrana di isolamento acustico.

La copertura a due falde di tipo ventilato è realizzata su struttura lignea portante in travi lamellari e sovrapposto manto in OSB doppio, con interposto strato di isolante in polistirene.

Le finiture consistono in:

- scala interna a vista in legno;
- pavimento in gres porcellanato al primo livello dell'abitazione, in parquet ligneo al secondo livello;
- il pavimento dei bagni e il rivestimento di bagni e cucina, di altezza minima uguale a 2mt, è in piastrelle di gres porcellanato;
- le tramezzature sono realizzate con forati da 8cm e relativo strato di intonaco con finitura al civile;
- le finiture interne ed esterne, sono realizzate con pitture a base calce;
- la porta di ingresso è del tipo blindato;
- le porte interne sono in legno e legno/vetro;
- gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, le persiane esterne in PVC con lamelle orientabili.

Gli impianti presenti sono realizzati sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori e caldaia esterna (posta nel cortile esterno) alimentata da bombola a gas che produce anche l'acqua calda sanitaria

L' impianto elettrico risulta a norma. L'impianto idrico fognario è collegato alle reti pubbliche cittadine. E' presente impianto TV, telefonico e citofonico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

Le fondazioni sono realizzate con il sistema continuo.

La muratura portante è realizzata in blocchi alleggeriti, allettati con malta cementizia, e controfoderati con parete di laterizi forati da 6-8cm, con interposto strato isolante in polistirene.

Il solaio di base è realizzato su vespaio; quelli intermedi sono realizzati con sistema tradizionale in

laterocemento, gettato in opera, con interposta membrana di isolamento acustico.
La copertura a due falde di tipo ventilato è realizzata su struttura lignea portante in travi lamellari e sovrapposto manto in OSB doppio, con interposto strato di isolante in polistirene.

Il garage presenta portellone metallico a un' anta basculante, di larghezza 2,20 mt ad apertura manuale.
Si tratta di un locale di forma rettangolare. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di gres, è presente un punto luce.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 25/07/202 alla presenza del Geom. **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. era presente il Sig. **** Omissis ****, proprietario esecutato, il quale ha dichiarato di occupare l'appartamento come abitazione primaria e di disporre pienamente anche della cantina e del garage, che utilizza come deposito di beni di sua proprietà. Si precisa che il Sig. **** Omissis **** non ha formalmente la residenza presso l'immobile pignorato. L'esecutato ha inoltre dichiarato che l'ex coniuge e coesecutata Sig.ra **** Omissis ****, che risulta residente presso l'immobile pignorato, occupa l'appartamento solo saltuariamente con la figlia maggiorenne.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

Vale quanto indicato per il BENE 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FAEDDA MARIO	16/10/2008	76791	29786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		SASSARI	21/10/2008	19619	13978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2014	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLINI GIOVANNI	11/09/2014	26283	9183
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	16/09/2014	10099	8049
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

COSTITUZIONE DI ATTO DI VINCOLO del 11/09/2014 rep. 26284/9184 Notaio Carlini Giovanni trascritto il 16/09/2014 ai nn. 10101/8050 a favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FAEDDA MARIO	16/10/2008	76791	29786
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	21/10/2008	19619	13978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2014	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLINI GIOVANNI	11/09/2014	26283	9183
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		SASSARI	16/09/2014	10099	8049
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

COSTITUZIONE DI ATTO DI VINCOLO del 11/09/2014 rep. 26284/9184 Notaio Carlini Giovanni trascritto il 16/09/2014 ai nn. 10101/8050 a favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SASSARI il 16/09/2014
Reg. gen. 10100 - Reg. part. 1055
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 22/10/2021
Reg. gen. 16654 - Reg. part. 12481
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SASSARI il 16/09/2014
Reg. gen. 10100 - Reg. part. 1055
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 22/10/2021
Reg. gen. 16654 - Reg. part. 12481
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, è ricompreso nel vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Osilo (approvato con D.P.R.G. n° 55 del 07.07.1971 e successive varianti di cui l'ultima approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 20.07.2006, pubblicata al B.U.R.A.S n° 7 del 29.03.2007) in ZONA C (Zone di espansione residenziale) - SOTTOZONA C8.

Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 11 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.d.F. che ne disciplinano l'attività edilizia.

L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 – Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposto alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

Vale quanto indicato per il BENE 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T-1-2

TITOLI EDILIZI

In seguito alla richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso l'Archivio del Comune di Osilo trasmessa in data 25/07/2024 e protocollata con il numero Prot. 10974 del 29/07/2024, è emerso che il fabbricato è stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Pratica S.U.A.P 01/09 "Costruzione di case a schiera all'interno del piano di lottizzazione in località "Sa Funtanedda

"zona C8-comparto A1; DUAAP prot.10212 del 24.12.2008; Provvedimento Unico conclusivo prot.n.1412 pratica SU/01/09

- Pratica n.4752 "Costruzione di case a schiera all'interno del piano di lottizzazione in località "Sa Funtanedda "zona C8- comparto A1 -Variante in corso d'opera n.1; DUAAP prot.4752 del 24.06.2011

- Pratica n. 6471 "Costruzione di case a schiera all'interno del piano di lottizzazione in località "Sa Funtanedda "zona C8-comparto A1 -Variante in corso d'opera n.2; DUAAP prot.6471 del 16.08.2011; Provvedimento Unico

conclusivo prot.n.7363 pratica n.6471

Non risulta rilasciata la Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità.

REGOLARITA'

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 25/07/2024 e dell'esame della documentazione sono state rilevate alcune discrepanze tra quanto rappresentato nel progetto concessionato e quanto rilevato:

- la superficie coperta rilevata risulta inferiore rispetto a quella di progetto e di conseguenza la Sup. Lorda dell'unità
- la superficie del cortile esterno rilevata risulta maggiore rispetto a quella di progetto.

Si sottolinea che nelle planimetrie catastali è rappresentata una situazione corrispondente a quanto rilevato in sede di sopralluogo, a meno del cortile che risulta invece di dimensioni inferiori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSILO (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 34, PIANO T

Vale quanto indicato per il BENE 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2

Il bene è costituito da appartamento su due livelli con giardino e cantina. L'immobile fa parte del comparto 1 del Piano di Lottizzazione "Sa Funtanedda" in zona C8 del Comune di Osilo, zona periferica del paese. L'immobile oggetto della presente fa parte del lotto edificato con case del tipo a schiera disposte su tre livelli: al piano terra trovano spazio garages/locali commerciali e cantine, ai due piani superiori le abitazioni. L'accesso avviene al piano terra dalla Via Grazia Deledda attraverso vano scala comune che conduce al primo livello da cui hanno accesso le abitazioni. L'unità si sviluppa su tre livelli. Al piano terra (interrato sul retro) è ubicato il locale cantina accessibile da corridoio. L'abitazione accessibile al primo piano si distribuisce su due livelli collegati da scala interna: al 1° piano la zona giorno composta di sala, cucina e servizio igienico; al 2° piano la zona notte composta di due camere e un servizio igienico. Sul retro dell'abitazione corrispondente al P.1° è presente uno spazio aperto accessibile dalla cucina suddiviso tra giardino e piazzale pavimentato. L'altezza netta degli ambienti al primo livello è di cm 270, al secondo livello H minima cm 230 e H massima cm 350. SUPERFICIE NETTA mq 83,93 oltre giardino di mq 50,86 e cantina di mq 9,64 SUPERFICIE TOTALE LORDA mq 99,03 oltre giardino di mq 55,21 e cantina di mq 12,28 SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE mq 116,01

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 516, Sub. 12, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 101.508,75
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T

Il bene è costituito da garage. L'immobile fa parte del comparto 1 del Piano di Lottizzazione "Sa Funtanedda" in zona C8 del Comune di Osilo, zona periferica del paese. L'immobile oggetto della presente fa parte del lotto edificato con case del tipo a schiera disposte su tre livelli: al piano terra trovano spazio garages/locali commerciali e cantine, ai due piani superiori le abitazioni. Il bene in oggetto è costituito da un locale garage posto al piano terra, ubicato in edificio sito nel Comune di Osilo in Via Grazia Deledda n. 34. L'accesso al garage in oggetto avviene direttamente dalla Via Grazia Deledda. Il garage presenta portellone metallico a un' anta basculante, di larghezza 2,20 mt ad apertura manuale. Si tratta di un locale di forma rettangolare. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di gres, è presente un punto luce. Allo stato attuale l'autorimessa risulta in buono stato di conservazione e manutenzione. SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq 22,01

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 516, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.804,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2	116,01 mq	875,00 €/mq	€ 101.508,75	100,00%	€ 101.508,75
Bene N° 2 - Garage Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T	22,01 mq	400,00 €/mq	€ 8.804,00	100,00%	€ 8.804,00
				Valore di stima:	€ 110.312,75

Valore di stima: € 110.312,75

Valore finale di stima: € 110.312,75

Si ricorda che la presente stima, al pari di ogni altra, ha una validità limitata nel tempo in quanto mutevole in funzione del variare di forze economiche, che pur estranee al bene che ne è oggetto, influiscono direttamente sul proprio valore. La stima di un bene non può mai dare la misura assoluta del suo valore, come tale invariabile nel tempo, ma solo la propria misura relativa ad un determinato mercato in un determinato periodo.

Premessa

La sottoscritta Architetto Maria Cristina Marongiu, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Sassari, ha inviato per via telematica in data 15/10/2024 la relazione tecnica alle parti, al fine di poter presentare nel termine di 15 giorni le relative osservazioni.

Considerazioni

Alla data del 07/11/2024 non è pervenuta alcuna osservazione e pertanto la sottoscritta conferma in ogni sua parte la relazione.

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.

Alghero, li 07/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marongiu Maria Cristina

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2
Il bene è costituito da appartamento su due livelli con giardino e cantina. L'immobile fa parte del comparto 1 del Piano di Lottizzazione "Sa Funtaneda" in zona C8 del Comune di Osilo, zona periferica del paese. L'immobile oggetto della presente fa parte del lotto edificato con case del tipo a schiera disposte su tre livelli: al piano terra trovano spazio garages/locali commerciali e cantine, ai due piani superiori le abitazioni. L'accesso avviene al piano terra dalla Via Grazia Deledda attraverso vano scala comune che conduce al primo livello da cui hanno accesso le abitazioni. L'unità si sviluppa su tre livelli. Al piano terra (interrato sul retro) è ubicato il locale cantina accessibile da corridoio. L'abitazione accessibile al primo piano si distribuisce su due livelli collegati da scala interna: al 1° piano la zona giorno composta di sala, cucina e servizio igienico; al 2° piano la zona notte composta di due camere e un servizio igienico. Sul retro dell'abitazione corrispondente al P.1° è presente uno spazio aperto accessibile dalla cucina suddiviso tra giardino e piazzale pavimentato. L'altezza netta degli ambienti al primo livello è di cm 270, al secondo livello H minima cm 230 e H massima cm 350. SUPERFICIE NETTA mq 83,93 oltre giardino di mq 50,86 e cantina di mq 9,64 SUPERFICIE TOTALE LORDA mq 99,03 oltre giardino di mq 55,21 e cantina di mq 12,28 SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE mq 116,01 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 516, Sub. 12, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, è ricompreso nel vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Osilo (approvato con D.P.R.G. n° 55 del 07.07.1971 e successive varianti di cui l'ultima approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 20.07.2006, pubblicata al B.U.R.A.S n° 7 del 29.03.2007) in ZONA C (Zone di espansione residenziale) - SOTTOZONA C8. Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 11 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.d.F. che ne disciplinano l'attività edilizia. L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 - Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposto alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T
Il bene è costituito da garage. L'immobile fa parte del comparto 1 del Piano di Lottizzazione "Sa Funtaneda" in zona C8 del Comune di Osilo, zona periferica del paese. L'immobile oggetto della presente fa parte del lotto edificato con case del tipo a schiera disposte su tre livelli: al piano terra trovano spazio garages/locali commerciali e cantine, ai due piani superiori le abitazioni. Il bene in oggetto è costituito da un locale garage posto al piano terra, ubicato in edificio sito nel Comune di Osilo in Via Grazia Deledda n. 34. L'accesso al garage in oggetto avviene direttamente dalla Via Grazia Deledda. Il garage presenta portellone metallico a un' anta basculante, di larghezza 2,20 mt ad apertura manuale. Si tratta di un locale di forma rettangolare. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di gres, è presente un punto luce. Allo stato attuale l'autorimessa risulta in buono stato di conservazione e manutenzione. SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq 22,01 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 516, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vale quanto indicato per il BENE 1.

Prezzo base d'asta: € 110.312,75

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.312,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 516, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	116,01 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava funzionante e in buono stato di manutenzione e conservazione. Il locale cantina presenta invece traccia di infiltrazioni.		
Descrizione:	<p>Il bene è costituito da appartamento su due livelli con giardino e cantina. L'immobile fa parte del comparto 1 del Piano di Lottizzazione "Sa Funtanredda" in zona C8 del Comune di Osilo, zona periferica del paese. L'immobile oggetto della presente fa parte del lotto edificato con case del tipo a schiera disposte su tre livelli: al piano terra trovano spazio garages/locali commerciali e cantine, ai due piani superiori le abitazioni. L'accesso avviene al piano terra dalla Via Grazia Deledda attraverso vano scala comune che conduce al primo livello da cui hanno accesso le abitazioni. L'unità si sviluppa su tre livelli. Al piano terra (interrato sul retro) è ubicato il locale cantina accessibile da corridoio. L'abitazione accessibile al primo piano si distribuisce su due livelli collegati da scala interna: al 1° piano la zona giorno composta di sala, cucina e servizio igienico; al 2° piano la zona notte composta di due camere e un servizio igienico. Sul retro dell'abitazione corrispondente al P.1° è presente uno spazio aperto accessibile dalla cucina suddiviso tra giardino e piazzale pavimentato. L'altezza netta degli ambienti al primo livello è di cm 270, al secondo livello H minima cm 230 e H massima cm 350. SUPERFICIE NETTA mq 83,93 oltre giardino di mq 50,86 e cantina di mq 9,64 SUPERFICIE TOTALE LORDA mq 99,03 oltre giardino di mq 55,21 e cantina di mq 12,28 SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE mq 116,01</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	<p>Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 25/07/202 alla presenza del Geom. **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. era presente il Sig. **** Omissis ****, proprietario esecutato, il quale ha dichiarato di occupare l'appartamento come abitazione primaria e di disporre pienamente anche della cantina e del garage, che utilizza come deposito di beni di sua proprietà. Si precisa che il Sig. **** Omissis **** non ha formalmente la residenza presso l'immobile pignorato. L'esecutato ha inoltre dichiarato che l'ex coniuge e coesecutata Sig.ra **** Omissis ****, che risulta residente presso l'immobile pignorato, occupa l'appartamento solo saltuariamente con la figlia maggiorenne.</p>		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Osilo (SS) - Via Grazia Deledda n. 34, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 516, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	22,01 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il garage risultava in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	<p>Il bene è costituito da garage. L'immobile fa parte del comparto 1 del Piano di Lottizzazione "Sa Funtanredda" in zona C8 del Comune di Osilo, zona periferica del paese. L'immobile oggetto della presente fa parte del lotto edificato con case del tipo a schiera disposte su tre livelli: al piano terra trovano spazio garages/locali commerciali e cantine, ai due piani superiori le abitazioni. Il bene in oggetto è costituito da</p>		

	<p>un locale garage posto al piano terra, ubicato in edificio sito nel Comune di Osilo in Via Grazia Deledda n. 34. L'accesso al garage in oggetto avviene direttamente dalla Via Grazia Deledda. Il garage presenta portellone metallico a un' anta basculante, di larghezza 2,20 mt ad apertura manuale. Si tratta di un locale di forma rettangolare. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di gres, è presente un punto luce. Allo stato attuale l'autorimessa risulta in buono stato di conservazione e manutenzione. SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq 22,01</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Vale quanto indicato per il BENE 1.