

sugiometrasatta

Geometra Marco Satta

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057



TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Sassari N. 63/2020

Giudice dott. Francesco De Giorgi

PERIZIA

sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra **Marco Satta**

Carrela de Santu Giuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufìtziu 079566383 Telefòneddu 3478922057

email: sugiometrasatta@gmail.com PEC marco.satta@geopec.it

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Satta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2020 del R.G.E.

promossa da

4 MORI SARDEGNA SRL

Codice fiscale: 04946080266

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 6 |
| Patti..... | 7 |
| Stato conservativo | 7 |
| Parti Comuni | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2020 del R.G.E..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |



INCARICO

All'udienza del 24/02/2021, il sottoscritto Geom. Satta Marco, con studio in VIA SAN GIUSEPPE 7 - 07030 - Martis (SS), email satta.marco@alice.it, PEC marco.satta@geopec.it, Tel. 079 566383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Thiesi (SS) - Via Demartini 9 (Coord. Geografiche: Latitudine 40.526581 - Longitudine 8.7107017)

DESCRIZIONE

Il Comune di Thiesi, ubicato a circa 50 Km da Sassari, è situato sulle pendici orientali dell'altopiano "Su Montiju", in una piccola pianura quasi ai piedi del monte Pelau (730 m), è uno dei centri più importanti del Meilogu.

L'abitato si raccoglie principalmente attorno al primo nucleo del centro storico noto come Sas Rocchittas, il cui nome richiama un borgo fortificato, arroccato; in effetti, buona parte di esso è naturalmente protetto da una scoscesa parete di roccia calcarea".

Il tessuto urbano è caratterizzato da un tessuto viario a maglie molto strette, ai cui vertici sono collocati il santuario della Madonna di Seunis, il convento della Chiesa di San Sebastiano e la Chiesa di San Giovanni in Badde Serena.

Tra gli edifici di maggiore pregio, presenti all'interno del centro abitato, troviamo la Chiesa di Santa Vittoria, un esempio di architettura tardogotica, il Palazzo comunale, del XIX secolo assieme al civico mercato e all'ex mattatoio ad esso annesso.

Il paese presenta numerosi esempi di palazzi d'ispirazione neoclassica, come ad esempio [REDACTED] la Casa parrocchiale, Casa [REDACTED] Casa [REDACTED] e l'asilo Asilo infantile San Michele (fine XIX secolo), la cui facciata fonde insieme caratteri neoclassici e liberty.

All'interno del paese è inoltre possibile visitare il Museo Aligi Sassu, con una collezione di oltre 120 opere dell'artista, che dipinse all'interno della scuola media, il murale "s'annu de s'attaccu", visitabile ancora oggi.

L'immobile di cui alla procedura, è ubicato in Via Demartini, ubicato all'estrema periferia nord occidentale del paese in località Funtana Iscala de Rena, in un ruone residenziale di recente espansione.

Buona la Buona la possibilità di parcheggi.

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

Non è stato necessario all'accesso forzoso, l'esecutata sig.ra [REDACTED] ha presenziato alle operazioni sopralluogo, senza alcuna opposizione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Thiesi (SS) - Via Demartini 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti è completa, tuttavia lo scrivente ha acquisito la planimetria catastale dell'unità immobiliare, visura storica e visura ipotecaria aggiornata.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini:

- a nord con il mappale 1298 del foglio 19 del Comune di Thiesi;
- a sud con il mappale 1299 del foglio 19 del Comune di Thiesi;
- a ovest con il mappale 1013 del foglio 19 del Comune di Thiesi;
- a est con l'area di pertinenza (graffata) distinta con il mappale 1303 del foglio 19 del Comune di Thiesi adiacente alla via De Martini

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|------------------|
| Abitazione | 57,80 mq | 82,00 mq | 1,00 | 82,00 mq | 2,64 m | Primo (Rialzato) |
| Loggia | 17,00 mq | 21,56 mq | 0,40 | 8,62 mq | 2,64 m | Primo (Rialzato) |
| Patio d'ingresso | 15,50 mq | 15,50 mq | 0,30 | 6,20 mq | 2,64 m | Primo (Rialzato) |
| Giardino | 16,00 mq | 16,60 mq | 0,25 | 2,99 mq | 0,00 m | Terra |
| Abitazione | 53,00 mq | 75,60 mq | 1,00 | 75,60 mq | 2,83 m | Secondo |
| Loggia | 8,90 mq | 9,50 mq | 0,40 | 3,80 mq | 2,83 m | Secondo |
| Tavernetta | 65,00 mq | 82,00 mq | 0,50 | 36,90 mq | 2,02 m | Terra |



| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|------------------|----------|----------------------|
| | | | | | | (Seminterrato) |
| Veranda | 17,00 mq | 21,60 mq | 0,40 | 8,64 mq | 2,02 m | Terra (Seminterrato) |
| Cortile | 121,80 mq | 128,70 mq | 0,18 | 23,17 mq | 0,00 m | Terra (Seminterrato) |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 247,92 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 247,92 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato consta di due piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato e un ulteriore sottopiano.

Si compone:

- al primo sottopiano: di sue locali rustici utilizzati come cantina;
- al piano terra (o seminterrato): di una ampio vano utilizzato come tavernetta, di una cameretta, a fianco della scala, un piccolo w.c. con adiacente locale tecnico, sul retro, verso este è presente un porticato con affaccio sul cortile interno.


Sul cortile, sempre sullo stesso lato, è realizzata una tettoia avente dimensioni di mt 7,25 x mt 3,95 le cui altezze variano da metri 2,45 sul lato confine, a metri 2,18 sul lato interno verso il cortile.

- al piano primo (o rialzato) è ricavata una sala, con retrostante cucina e veranda coperta;
- al piano secondo sono ricavate tre camere da letto, bagno padronale, il tutto opportunamente disimpegno, oltre a un balcone prospiciente Via De Martini.

La cantina al piano terra o seminterrato, in realtà è adibito ad abitazione, pur non avendone i requisiti, ma presenta un grado di finitura e una dotazione di impianti, tali da poterlo considerare una tavernetta e per questo motivo lo scrivente ritiene di attribuirgli il coefficiente di differenziazione di 0,50.

NB. La tettoia presente installa nel cortile, poichè priva di titolo edilizio, verrà calcolata come area cortilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|---|
| Dal 21/02/1996 al 29/07/2019 |  | Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1303 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 755,32 Piano T-1 Graffato S1 |
| Dal 29/07/2019 al 19/12/2021 |  | Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1303 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 218 mq Rendita € 755,32 Piano T.1 Graffato 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 |
| | 19 | 1303 | | | A2 | 2 | 7,5 | 218 mq | 755,32 € | T-1 | GRAFFATO |

| 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 | |
| 19 | 1304 | | | | Seminativo | 4 | 0,00.14 mq | 0,02 € | 0,02 € | GRAFFATO | |

Corrispondenza catastale

I dati catastali e in particolare la planimetria catastale corrispondono allo stato dei luoghi.

Tuttavia si riscontra che le altezze indicate, non corrispondono allo stato dei luoghi, anche se non di entità limitata:

- PRIMO SOTTOPIANO altezza misurata metri 2,02, in luogo di mt 2,15;
- PIANO TERRA altezza misurata metri 2,202, in luogo di mt, 2,00
- PRIMO PIANO altezza misurata metri 2,64, in luogo di mt di metri 2,70
- SECONDO PIANO altezza misurata metri 2,83 in luogo di metri 2,80.

Si precisa che la particella distinta al Foglio 19 Particella 1304 e rappresenta l'area destinata a giardino annessa all'immobile adiacente la Via De Martini dalla quale si accede; la particella risulta graffata, all'immobile.

Dalla visura storica riferita al suddetto mappale risulta che la stessa sia derivata dal TIPO MAPPALE del 12/12/1995 Pratica n. 145425 in atti dal 06/06/2002 (n. 4979.1/1995).

A parere dello scrivente dovrebbe procedersi all'aggiornamento dei dati per il passaggio al Catasto Edilizio Urbano della particella in oggetto, con conferma della geometria rappresentata nella mappa del Catasto Terreni.

PRECISAZIONI

Tutti i dati sulla titolarità, la provenienza ventennale e le formalità pregiudizievoli sono stati rilevati dalla certificazione notarile presente nel fascicolo del creditore precedente, ispezione ipotecaria acquisita dallo



scrivente CTU.

PATTI

Dagli atti in causa e della documentazione acquisita non si ravvisano patti e/o condizioni

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in discreto stato conservativo.
In alcuni ambienti (balconi) tuttavia si riscontrano efflorescenze e lo sfogliamento della pittura.

PARTI COMUNI

Dagli atti in causa e della documentazione acquisita, non sono state riscontrate parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti in causa e della documentazione acquisita non si ravvisano vi siano servitù, censi, livelli ed usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è realizzato in muratura di blocchi unigranulari di cemento portante integrata da pilastri e travi in cemento armato, e solaio piani in latero cemento, la copertura a due falde inclinate con manto di copertura in tegole di cemento tipo "Portoghese", le parti esterne esterne sono finite al civile, con intonaci di facciata in malta bastarda e pittura del tipo plastico color salmone.

L'unità immobiliare in esame, presenta la recinzione sulla via pubblica, realizzata con blocchi squadrati di granito sbozzati, così come il rivestimento della parete del piano seminterrato o terra.

All'interno gli intonaci sono del tipo civile, con pittura del tipo lavabile.

Il pavimento prevalentemente è costituito da quadrotti di ceramica aventi dimensioni di cm 41x41 posati in diagonale con le fughe; i balconi sono ammattonati invece con piastrelle di klinker rosso 24x24 cm, il patio d'ingresso: pedate, alzate e ripiani presentano lo stesso tipo di finitura, tranne la porzione dell'ingresso, piva di finitura.

La scala e il pianerottolo al secondo piano sono rivestito in marmo.

Il piano seminterrato o terra presenta invece piastrelle sempre in materiale ceramico ma a forma rettangolare, posati a correre a giunti aderenti; le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle di ceramica 20x25 cm posate in ortogonale, con le prime file di colore scuro, e la restante parte a contrasto di colore chiaro, sormontato e definite da un tozzetto.

La cucina è rivestita con elementi di maiolica in opera a giunti ortogonali del formato di cm 20x30.

Il w.c. presenta un placcaggio costituito da piastrelle 30x20.

La cantina presenta pareti e soffitti intonacate, ma prive di pittura e pavimento.

Il bagno padronale presenta sanitari in vetrochina, e vasca da bagno con idromassaggio; la rubinetteria in ottone cromato.

Le porte interne sono in legno massello di essenza dura, altre a vetri del tipo all'inglese; quelle del piano terra o seminterrato sono del tipo tamburato.

Le finestre e porta-finestre in legno si essenza dura del tipo europeo.



Buona la dotazione di impianti, anche se del tipo superato, come ad esempio l'impianto elettrico, il quale, pur essendo dotato di quadro generale con magnetotermico e differenziali, è oggi largamente superato. L'impianto di riscaldamento è condotto con tubazioni in rame sottotraccia, ma privo di corpi radianti. Il portico e la veranda poste sul retro sono definite da vetrata in alluminio elettrocolorato bianco. Il camminamento del cortile posto in prossimità del lato destro a nord è definito da elementi in cls autobloccanti, ai lati invece da aree a verde.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig.ra [REDACTED] #

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|------------|---|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/03/1988 al 29/07/2019 | [REDACTED] | Atto di assegnazione di aree e alloggi | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | dr Manlio Pitzorno notaio | 05/03/1998 | 2757 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate | 28/03/1998 | 4009 | 2641 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 29/07/2019 al 16/04/2022 | [REDACTED] | VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TRIBUNALE DI SASSARI | 29/07/2019 | 8033 | 2019 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate | 11/09/2019 | 12892 | 9795 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 18/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Sassari il 17/03/2003
Reg. gen. 4652 - Reg. part. 562
Quota: 1/1
Importo: € 154.000,00
A favore di 4 MORI SARDEGNA SRL
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **9. TRASCRIZIONE CONTRO**
Trascritto a Sassari il 09/01/2020
Reg. gen. 10485 - Reg. part. 8026
Quota: 1/1
A favore di 4 MORI SARDEGNA SRL
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sorge l'immobile ricade all'interno del Programma di Fabbricazione vigente in Zona C2 RESIDENZIALE DI ESPANZIONE, disciplinata dall'art 8 delle Regolamento Edilizio - Normativa di Variante Gennaio 1990 di cui si riporta il contenuto:

ART. 8

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C2)

Le norme dettate dal presente articolo del R.E., potranno, in sede di stesura del piano attuativo (P.d.L./P.d.Z.), variare e/o essere meglio specificate ad eccezione di:

I.F.T. = 0,80 mc/mq

Ripartizioni delle superfici S1 7% - S2 4% - S3 9% - S4 24% comunque nel rispetto della normativa vigente.

Dalla consultazione del fascicolo edilizio, non si ravvisano elementi tali da poter prevedere ulteriore incrementi volumetrici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Il complesso residenziale è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 66 del 5 ottobre 1988 a nome della Cooperativa Edilizia EDILIZIA.

In pari data veniva rilasciata la Concessione Edilizia n° 79 ex 66/1988 a nome di [REDACTED] per VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE DI CUI ALLA



CONCESSIONE 66/88.

L'accesso sopralluogo, ha permesso di constatare le seguenti difformità, in particolare è stato riscontrata la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato di progetto, facilmente sanabile, per il quale lo scrivente propone un accertamento di conformità, tenendo conto che l'eventuale rilascio del titolo è sempre subordinato all'esito dell'istruttoria da parte degli uffici competenti.

Inoltre è stato constatato che l'altezza del Primo Piano non risponde ai requisiti di legge, infatti essa è risultata di mt. 2,64, tuttavia rientra nei parametri ammissibili dal 2% , secondo il disposto Decreto Semplificazioni 2020 con il quale è stato abrogato l'ultimo comma dell'art. 34 (2-ter) del Testo Unico sull'Edilizia relativo alle tolleranze del 2% ed è stato inserito l'articolo 34-bis che amplia la fattispecie delle tollerabilità "Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo".

Altresì è stato appurato che sia il porticato al piano terra, sia il balcone al piano primo (o rialzato) presentano una a vetrate in alluminio anodizzato, dei quali non si ha riscontro del titolo abilitativo.

In questo caso a parere dello scrivente è sufficiente ripristinare lo stato dei luoghi, mediante rimozione dei serramenti.

Nel cortile sul lato est è stata realizzata un'ampia tettoia, sprovvista anch'essa di titolo abilitativo.

Anche in questo caso darebbe opportuno procedere al ripristino dello stato dei luoghi considerata la precarietà della struttura (copertura in lastre ondulate in fibrocemento sorretta da intelaiatura metallica).

La Sig.ra [REDACTED] durante l'accesso sopralluogo ha mostrato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto il 21/02/2019, e sicuramente all'epoca, l'impianto di riscaldamento, e la caldaia in particolare, era allora funzionante, mentre al momento del sopralluogo il generatore è fuori uso, così come fatto presente dalla proprietaria, inoltre tutto l'appartamento è sprovvisto degli elementi radianti.

Attualmente il riscaldamento avviene tramite una stufa a pellet, e non garantisce la diffusione del calore all'intera abitazione.

Si procederà alla redazione dell'APE, tenendo conto dello stato dei luoghi.

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** - Appartamento ubicato a Thiesi (SS) - Via Demartini 9
Il Comune di Thiesi, ubicato a circa 50 Km da Sassari, è situato sulle pendici orientali dell'altopiano "Su Montiju", in una piccola pianura quasi ai piedi del monte Pelau (730 m), è uno dei centri più importanti del Meilogu. L'abitato si raccoglie principalmente attorno al primo nucleo del centro storico noto come Sas Rocchittas, il cui nome richiama un borgo fortificato, arroccato; in effetti, buona parte di esso è



naturalmente protetto da una scoscesa parete di roccia calcarea". Il tessuto urbano è caratterizzato da un tessuto viario a maglie molto strette, ai cui vertici sono collocati il santuario della Madonna di Seunis, il convento della Chiesa di San Sebastiano e la Chiesa di San Giovanni in Badde Serena. Tra gli edifici di maggiore pregio, presenti all'interno del centro abitato, troviamo la Chiesa di Santa Vittoria, un esempio di architettura tardogotica, il Palazzo comunale, del XIX secolo assieme al civico mercato e all'ex mattatoio ad esso annesso. Il paese presenta numerosi esempi di palazzi d'ispirazione neoclassica, come ad esempio Casa [REDACTED] la Casa parrocchiale, Casa [REDACTED] Casa [REDACTED] e l'asilo Asilo infantile San Michele (fine XIX secolo), la cui facciata fonde insieme caratteri neoclassici e liberty. All'interno del paese è inoltre possibile visitare il Museo Aligi Sassu, con una collezione di oltre 120 opere dell'artista, che dipinse all'interno della scuola media, il murale "s'annu de s'attaccu", visitabile ancora oggi. L'immobile di cui alla procedura, è ubicato in Via Demartini, ubicato all'estrema periferia nord occidentale del paese in località Funtana Iscala de Rena, in un ruione residenziale di recente espansione. Buona la Buona la possibilità di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1303, Categoria A2, Graffato GRAFFATO al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1304, Qualità Seminativo, Graffato GRAFFATO

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

Valore di stima del bene: € 185.940,00

Per stabilire quale possa essere il metodo estimativo più idoneo, occorre preliminarmente considerare la natura, lo stato dei cespiti e la loro condizione di mercato.

Gli immobili, come detto ricadono in un quartiere di recente espansione, di discreto livello qualitativo, in un comparto avente caratteristiche residenziali di tipo corrente con costi di costruzione nella media di mercato, e con tipologie standardizzate.

Il mercato immobiliare si presenta poco dinamico e non è più in condizioni di equilibrio in quanto a fronte di una numerosa considerevole e vasta offerta, non vi è altrettanta richiesta, e questo incide pesantemente sul valore degli immobili.

La stima pertanto verrà riferita a condizioni di ordinarietà e attualità, secondo i principi generali dell'estimo,

tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle condizioni in cui attualmente si trova.

Il criterio di stima che meglio si adatta è quello sintetico comparativo per confronto diretta, ossia a valori di mercato, i cui dati di riferimento sono stati desunti oltre che dalle proprie conoscenze peritali, da professionisti locali, esperti valutatori del settore creditizio, imprenditori locali, agenzie immobiliari, annunci di vendita, raffrontati infine con i dati delle quotazioni immobiliari OMI, che seppur generici e indicativi, costituiscono un utile orientamento ai fini della stima.

Il costo di costruzione di immobili aventi simili caratteristiche è compreso tra euro 1.200/1.400,00/mq coperto.

Per tener conto della vetustà, della incompletezza dell'impianto di riscaldamento e del superamento tecnologico dell'impianto elettrico, si ritiene il valore nello stato in cui si trova di € 750,00/mq/coperto, comprese le spese necessarie per l'assolvimento della pratica di accertamento di conformità, e per il ripristino dello stato dei luoghi (rimozione vetrate e tettoia).

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Thiesi (SS) - Via Demartini 9 | 247,92 mq | 750,00 €/mq | € 185.940,00 | 100,00% | € 185.940,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 185.940,00 |



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

Martis, li 18/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Satta Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Thiesi (SS) - Via Demartini 9

Il Comune di Thiesi, ubicato a circa 50 Km da Sassari, è situato sulle pendici orientali dell'altopiano "Su Montiju", in una piccola pianura quasi ai piedi del monte Pelau (730 m), è uno dei centri più importanti del Meilogu. L'abitato si raccoglie principalmente attorno al primo nucleo del centro storico noto come Sas Rocchittas, il cui nome richiama un borgo fortificato, arroccato; in effetti, buona parte di esso è naturalmente protetto da una scoscesa parete di roccia calcarea". Il tessuto urbano è caratterizzato da un tessuto viario a maglie molto strette, ai cui vertici sono collocati il santuario della Madonna di Seunis, il convento della Chiesa di San Sebastiano e la Chiesa di San Giovanni in Badde Serena. Tra gli edifici di maggiore pregio, presenti all'interno del centro abitato, troviamo la Chiesa di Santa Vittoria, un esempio di architettura tardogotica, il Palazzo comunale, del XIX secolo assieme al civico mercato e all'ex mattatoio ad esso annesso. Il paese presenta numerosi esempi di palazzi d'ispirazione neoclassica, come ad esempio Casa [REDACTED] la Casa parrocchiale, Casa [REDACTED] Casa [REDACTED] e l'asilo Asilo infantile San Michele (fine XIX secolo), la cui facciata fonde insieme caratteri neoclassici e liberty. All'interno del paese è inoltre possibile visitare il Museo Aligi Sassu, con una collezione di oltre 120 opere dell'artista, che dipinse all'interno della scuola media, il murale "s'annu de s'attaccu", visitabile ancora oggi. L'immobile di cui alla procedura, è ubicato in Via Demartini, ubicato all'estrema periferia nord occidentale del paese in località Funtana Iscala de Rena, in un ruone residenziale di recente espansione. Buona la Buona la possibilità di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1303, Categoria A2, Graffato GRAFFATO al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1304, Qualità Seminativo, Graffato GRAFFATO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove sorge l'immobile ricade all'interno del Programma di Fabbricazione vigente in Zona C2 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE, disciplinata dall'art 8 delle Regolamento Edilizio - Normativa di Variante Gennaio 1990 di cui si riporta il contenuto: ART. 8 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C2) Le norme dettate dal presente articolo del R.E., potranno, in sede di stesura del piano attuativo (P.d.L./P.d.Z.), variare e/o essere meglio specificate ad eccezione di: I.F.T. = 0,80 mc/mq Ripartizioni delle superfici S1 7% - S2 4% - S3 9% - S4 24% comunque nel rispetto della normativa vigente. Dalla consultazione del fascicolo edilizio, non si ravvisano elementi tali da poter prevedere ulteriore incrementi volumetrici.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Thiesi (SS) - Via Demartini 9 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1303, Categoria A2, Graffato GRAFFATO Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1304, Qualità Seminativo, Graffato GRAFFATO | Superficie | 247,92 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile al momento del sopralluogo risultava in discreto stato conservativo. In alcuni ambienti (balconi) tuttavia si riscontrano efflorescenze e lo sfogliamento della pittura. | | |
| Descrizione: | <p>Il Comune di Thiesi, ubicato a circa 50 Km da Sassari, è situato sulle pendici orientali dell'altopiano "Su Montiju", in una piccola pianura quasi ai piedi del monte Pelau (730 m), è uno dei centri più importanti del Meilogu. L'abitato si raccoglie principalmente attorno al primo nucleo del centro storico noto come Sas Rocchittas, il cui nome richiama un borgo fortificato, arroccato; in effetti, buona parte di esso è naturalmente protetto da una scoscesa parete di roccia calcarea". Il tessuto urbano è caratterizzato da un tessuto viario a maglie molto strette, ai cui vertici sono collocati il santuario della Madonna di Seunis, il convento della Chiesa di San Sebastiano e la Chiesa di San Giovanni in Badde Serena. Tra gli edifici di maggiore pregio, presenti all'interno del centro abitato, troviamo la Chiesa di Santa Vittoria, un esempio di architettura tardogotica, il Palazzo comunale, del XIX secolo assieme al civico mercato e all'ex mattatoio ad esso annesso. Il paese presenta numerosi esempi di palazzi d'ispirazione neoclassica, come ad esempio Casa Casa [REDACTED] la Casa parrocchiale, Casa [REDACTED] Casa [REDACTED] e l'asilo Asilo infantile San Michele (fine XIX secolo), la cui facciata fonde insieme caratteri neoclassici e liberty. All'interno del paese è inoltre possibile visitare il Museo Aligi Sassu, con una collezione di oltre 120 opere dell'artista, che dipinse all'interno della scuola media, il murale "s'annu de s'attaccu", visitabile ancora oggi. L'immobile di cui alla procedura, è ubicato in Via Demartini, ubicato all'estrema periferia nord occidentale del paese in località Funtana Iscala de Rena, in un ruione residenziale di recente espansione. Buona la Buona la possibilità di parcheggi.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig.ra [REDACTED] | | |

