

**TRIBUNALE DI SASSARI**  
Sezione Civile  
Ufficio esecuzioni immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 218/2016**

**PARTE RICORRENTE :**  
4 Mori Sardegna S.r.l. (Avv. Gemma Maurizi)

**CONTROPARTE (Debitore):**  
[REDACTED]

**Giudice: Dott.ssa SANNA Maria Giuseppina**

**ESPERTO INCARICATO:**

**Arch. Claudia Nali**

Via S. Semplicio n. 33  
07100 Sassari (SS)  
Tel: 3280579046

**OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati**

**SASSARI 28/06/2020**



## Sommario delle attività

1. Verifica della completezza della documentazione .....	3
2. Effettuare visure aggiornate .....	3
3. Verificare la corrispondenza del cespite con la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.....	3
5. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. ....	3
6. Predisposizione della certificazione energetica .....	3
7. Descrizione dell'immobile previo sopralluogo.....	4
8. Documentazione fotografica esterni.....	5
9. Accertare se l'immobile è libero o occupato .....	5
10. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	5
11. Stima.....	5



## Identificazione degli immobili oggetto di stima

L'oggetto di stima risulta costituito da un immobile residenziale unifamiliare localizzato nel Comune di Uri (SS) in via Risorgimento al n.2 e distinto al Catasto Urbano come di seguito riportato:

**N.C.E.U. F 17 p.Ila 520 sub.3. cat. A/2.**

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

#### 1. Verifica della completezza della documentazione.

L'analisi dell'estratto catastale e dei certificati relativi alle iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile pignorato ha permesso di riscontrare che la documentazione allegata al fascicolo risulta completa.

#### 2. Effettuare visure aggiornate

Vedi allegato 1 (visura catastale), 1 A (planimetria catastale), 1B (visura catastale storica).

#### 3. Verificare la corrispondenza del cespite con la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.

L'immobile sito a Uri (SS) in via Risorgimento n. 2, a livello catastale risulta censito al n. 5. Tale discrepanza però non impedisce la corretta identificazione del bene.

A seguito del sopralluogo, avvenuto in data 21/02/2020 in presenza del tecnico rappresentante il custode dei beni, quale Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari, l'immobile risulta costituito da due livelli fuori terra e localizzato tra via Risorgimento e via Ittiri. Il rilievo in situ ha permesso di riscontrare una perfetta conformità tra elaborato planimetrico catastale, ultimo provvedimento edilizio approvato dal Comune di Uri (all. 2) e stato dei luoghi.

#### 4. Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile, dal punto di vista urbanistico ricade in una zona localizzata tra il nucleo più antico del paese e una zona PEEP. La zonizzazione prevede la classificazione di tale area come zona "B" di completamento. In tale area, ai sensi dell'art. 38 del Regolamento Edilizio (All. 3) in essere, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: "residenze e servizi ad essa collegati quali negozi, uffici, attività artigianali non moleste e non inquinanti". Elementi più specifici sono indicate nelle norme tecniche di attuazione all'art.8 (All. 4).

#### 5. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

L'immobile oggetto di stima è conforme rispetto a quanto risulta depositato sia a livello catastale sia a livello edilizio. Tale affermazione è riscontrabile dal confronto tra la planimetria catastale e l'ultimo progetto approvato dall'Amministrazione comunale di Uri oggetto di Concessione edilizia n. 2/2002 del 14/01/2002.

L'immobile che attualmente costituisce il bene da valutare è stato, nel tempo, oggetto di variazioni e annessioni catastali riscontrabili attraverso i seguenti atti:

- Atto di donazione rep. 35843 del 16/10/2001 relativo a un vano edilizio con cortile F. 17 mapp. 520/2, 928 e 930;
- Atto di acquisto rep. 18466 raccolta 6902 del 08/11/95 F. 17 map. 520 sub. 2 (cat. A/6) e map. 928 (cortile).

Si precisa oltretutto che l'immobile è sprovvisto di agibilità.

#### 6. Predisposizione della certificazione energetica .

L'immobile risulta appartenente a una classe energetica D.( Vedi All 5).

## 7. Descrizione dell'immobile previo sopralluogo.

L'immobile è definibile come casa unifamiliare ed è localizzato nel Comune di Uri tra via Risorgimento e via Ittiri. L'area di sedime risulta adiacente a una delle vie principali del contesto urbano.

L'edificio è costituito da due piani fuori terra (Piano Terra con cortile annesso e Piano Primo) e consta di tre prospetti principali osservabili rispettivamente su via Risorgimento, via Ittiri e dal cortile privato. Da via Ittiri è possibile notare che il quarto lato dell'abitazione è costruito in aderenza con altra unità immobiliare; tale caratteristica però è riscontrabile solo per la porzione localizzata al piano terra in quanto, la ditta adiacente al presente immobile, è costituita da un volume edilizio che presenta un solo piano fuori terra.

I prospetti su via Ittiri presentano due terrazzi localizzati rispettivamente al piano terra e al primo piano e risultano interni rispetto al perimetro dell'immobile. In maniera differente, il prospetto su via Risorgimento presenta al primo piano un terrazzo aggettante.

La conformazione architettonica risulta coerente con il tessuto urbano circostante e non sono apprezzabili caratteristiche identitarie di particolare pregio.

Analizzando in dettaglio l'oggetto di stima è possibile rilevare una distribuzione interna degli ambienti così articolata: al piano terra è individuabile la zona giorno definita da cucina, zona pranzo, salotto e un bagno, mentre al primo piano è localizzata la zona notte con da due camere da letto doppie che permettono l'accesso al terrazzo su via Risorgimento, una matrimoniale con accesso al terrazzo su via Ittiri e caratterizzata da una cabina armadio e un bagno localizzato vicino alla rampa di scale che unisce i due piani.

All'interno del cortile, accessibile da via Risorgimento e adiacente ad altre due differenti proprietà immobiliari, è identificabile un posto auto di 24 mq. (vedi dettagli fotografici nell'allegato 6).

Dal punto di vista strutturale si riscontra che i muri portanti sono stati realizzati attraverso l'utilizzo di blocchi in tufo e in calcestruzzo; l'intonaco esterno risulta parzialmente compromesso e lesionato soprattutto in prossimità dei terrazzi, in alcune zone si rileva un distacco dello strato di pittura esterna. All'intradosso del solaio di calpestio del terrazzo su via Risorgimento si identificano macchie di umidità da infiltrazione derivante dallo strato pavimentato.

Gli infissi risultano in buone condizioni e sono caratterizzati da telaio in legno con doppio vetro utile a un buon isolamento termico e acustico e sono protette da persiane in pvc effetto legno.

Dal punto di vista tecnologico si rileva che la produzione di acqua calda sanitaria sia garantita principalmente dall'utilizzo di un boiler a gas e, in maniera molto limitata da una caldaia a gasolio. Il riscaldamento degli ambiente avviene principalmente attraverso una stufa a pellet.

La costruzione è dotata di impianto elettrico, citofono e antenna tv. Per quanto riguarda il servizio idrico, sia l'adduzione sia lo scarico è gestito tramite servizio Abbanoa.

Le finiture interne relative ai pavimenti e placcaggi risultano in gress di medio/bassa qualità.

Le pitture sono per lo più omogenee tranne in alcuni punti del solaio di copertura delle camere da letto in cui si rilevano problemi di umidità da condensa.

## 8. Documentazione fotografica esterni.



Prospetto su via Ittiri



Prospetto su via Risorgimento

### 9. Accertare se l'immobile è libero o occupato

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro figli.

### 10. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Sull'immobile non gravano vincoli.

### 11. Stima

Verificata la disponibilità di atti di compravendita di immobili simili al cespite da valutare, in termini di tipologia edilizia e localizzazione ma, constatata l'assenza di caratteristiche descrittive dal punto di

**vista qualitativo degli immobili comparabili, si è proceduto alla definizione del più probabile valore di mercato attraverso il metodo di STIMA CON LA SCALA DI PREZZI NOTI.**

*Sulla base di quanto premesso, si procederà ad utilizzare la superficie catastale come parametro metrico necessario alla stima, in quanto elemento noto sia nella valutazione dei comparabili sia nel cespite.*

	Localizzazione	Anno vendita		F.	P.LLA	SUB	CAT.	Sup. catastale	Prezzo di vendita	Zona urbanistica	Classe energetica
<b>Oggetto di valutazione</b>	Uri, via Risorgimento n. 2		NCEU	17	520	3	A/2 106.90 mq Area scoperta (compresa di posto auto)	185 mq		B	D
<b>COMPARABILE A</b>	Uri, via Ittiri n. 19	2018	NCEU	17	519	1	A/3	90 mq	45.000,00 €	B	G
<b>COMPARABILE B</b>	Uri, via Risorgimento n. 13	2020	NCEU	17	800	2	C/6 35 mq	55 mq	10.000,00 €	B	G
<b>COMPARABILE C</b>	Uri, via Dante Alighieri n. 55	2020	NCEU	17	525	6	A/3 139 mq area scoperta	148 mq	145.000,00 €	A	
<b>COMPARABILE D</b>	Uri, via Sassari n. 20	2019	NCEU	17	489	3	A/3 224 mq cortile	235 mq	75.000,00 €	B	F

\*Comparabile C non inseribile nel calcolo della stima per le seguenti motivazioni:

- l'immobile è localizzato fuori dalla zona urbanistica omogenea B;
- il valore di vendita viene ritenuto anomalo rispetto al range ottenuto nei restanti atti di compravendita notarili utilizzati per la presente stima.

L'omogeneità dei comparabili ottenuti, derivante dall'appartenenza degli immobili alla stessa zona urbanistica B, nonché dalla presenza in tutti i cespiti di cortili privati, permette di utilizzare i dati ottenuti al fine di determinare la stima del più probabile valore di mercato.

**Deduzione dell'unità €/mq delle stime note.**

COMPARABILE A 45.000 €/90 mq =500 €/mq

COMPARABILE B 10.000 €/55 mq =181.81 €/mq

COMPARABILE D 75.000 €/235 mq =319.14 €/mq

Media tra i prezzi di vendita al mq.

$(500 \text{ €/mq} + 181.81 \text{ €/mq} + 319.14 \text{ €/mq}) / 3 = 1000,95 \text{ €/mq} / 3 = 333,65 \text{ €/mq}$

Constato che gli atti di compravendita inseriti nel campione oggetto d'indagine di mercato sono provvisti di APE e che le informazioni da essa riscontrabili definiscono valori qualitativi omogenei comparabili tra tutti gli immobili in esame e considerato che, il cespite oggetto di valutazione presenta una classe energetica D, superiore ai comparabili, si definisce una premialità sul prezzo medio pari al 20% ( 10% per ogni variazione di classe).

$333,65 \text{ €/mq} * 20\% = 400,38 \text{ €/mq}$

**STIMA CESPITE**

185 mq \*400.38€/mq = 74.070,30€

**Stima per arrotondamento**

**74.000,00 €**

Sassari 28/06/2020

In fede

Arch. Claudia Nali

