

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merler Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Stintino (SS) - via Carru e Frau, piano T .....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	10
Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	11



<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	11
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	14
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T.....	17
Lotto 2 .....	17
Completezza documentazione ex art. 567 .....	17
Titolarità .....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	19
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	20
Patti .....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20



Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	24
Stima / Formazione lotti .....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	27
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2022 del R.G.E. ....	33
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 396.600,00</b> .....	33
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.380.000,00</b> .....	33



## INCARICO

---

---

All'udienza del 14/10/2023, il sottoscritto Arch. Merler Claudio, con studio in Via Mastino, 13 - 07100 - Sassari (SS), email claudiomerler@gmail.com, PEC claudio.merler@archiworldpec.it, Tel. 339 7584425, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - via Carru e Frau, piano T

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Edificio residenziale intercluso con attuale utilizzo ad uso ufficio/agenzia immobiliare, consistente in un corpo edilizio di un piano a sviluppo rettangolare, con 4 stanze e due piccoli bagni. All'esterno presenta una finitura in pietra di Stintino e ogni stanza si apre con finestre e porte su antistante zona parcheggio esclusa dalla procedura. L'edificio insiste in una zona a destinazione residenziale-turistica e ricettiva di pregio, dotata di servizi e accesso a varie infrastrutture del territorio.

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

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

unita immobiliare interna al terreno identificato catastalmente al f.3 p. 1640, quest'ultimo esterno alla procedura.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Area urbana non edificabile contornata dalla via Le Vele, nel centro di una zona residenziale-turistica densa e ricca di servizi. Il terreno è adiacente ad una zona parcheggi e si presenta incolto con vari alberi e arbusti.

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



### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A STINTINO (SS) - VIA CARRU E FRAU, PIANO T**

---

Villetta di testa in una schiera di 4 unità residenziali dotata di esteso giardino ad uso esclusivo e con accesso da due strade pubbliche. L'edificio si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato con fronte aperto sul lato est, presenta un livello generale manutentivo e di finitura scarso. La zona in cui insiste l'immobile ha una destinazione turistica e residenziale ricca di servizi e con accesso a varie infrastrutture del territorio.

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

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

Nel giardino pertinenziale insiste anche un locale garage autorizzato non incluso nella procedura, che si configura quindi come intercluso.

## **LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

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

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

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

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

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



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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Il bene risulta intercluso entro il terreno di cui al f.3, p. 1640.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Il bene risulta contornato da Via Le Vele su tre lati; a ovest confina con altro terreno adibito a parcheggio.

## **CONSISTENZA**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Ufficio	93,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,60 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene risulta facilmente divisibile in quanto composto da 4 ambienti tutti con affaccio e accesso diretto dall'esterno.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	670,00 mq	670,00 mq	0,15	100,50 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,50 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>17/02/1995</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 713, Sub. 1 Categoria A10
Dal <b>17/02/1995</b> al <b>07/06/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 713, Sub. 1 Categoria A10 Cl.2
Dal <b>07/06/1999</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 713, Sub. 1 Categoria A2
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>23/10/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 713, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq





		Rendita € 627,50 Piano T
--	--	-----------------------------

Immobile accatastato A/2 residenza ma con utilizzo A/10 ufficio.  
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 17/02/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1790 Categoria F1
Dal 17/02/1995 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 3, Part. 1790 Categoria F1 Superficie catastale , mq
Dal 14/05/2009 al 23/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1790 Categoria F1 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	713	1		A2	1	4,5 vani	98 mq	627,5 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta accatastato A/2 ma ad oggi l'utilizzo dei locali è uso ufficio. In sede di compravendita si potrà decidere di rettificare o meno la destinazione d'uso.



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1790			F1					T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **PRECISAZIONI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## **PATTI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Non si segnalano patti in essere o registrati.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Non si segnalano patti in essere o registrati.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Il bene presenta un medio stato conservativo generale, con gli esterni in buono stato grazie anche al rivestimento di pietra di Stintino. Gli interni mostrano evidenti segni di umidità da infiltrazione dalla copertura e gli infissi necessitano di manutenzione.



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Il terreno si presenta incolto

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Non si registra nulla a riguardo.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Non si registra nulla a riguardo.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Non si registra nulla a riguardo.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Dalla documentazione analizzata non si rileva nulla, altresì è presente una cabina elettrica entro i confini del terreno (per approfondimenti bisogna fare una richiesta all'ente gestore dell'infrastruttura).

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Esposizione: prevalente sud-nord

Livello manutentivo: basso

Componenti edilizie (da visione diretta e dedotte dalla media costruttiva in zona):

Strutture: telaio c.a. e murature in blocchi di cls.

Solai e fondazioni: fondazione diretta su vespaio di inerti e solai laterocementizi.

Isolamento: guaine bituminose e nessun isolamento termico.

Finiture: esterne in paramento di pietra di Stintino, interne pavimenti in gres e intonaci finiti a gesso.

Impianti: elettrico sottotraccia 220V nel complesso da verificare, termico con condizionatori a split.

Infissi: interni ed esterni in legno in scarso stato conservativo.

Terreno: l'immobile risulta intercluso in un terreno con destinazione parcheggio.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T

In occasione del sopralluogo l'immobile appariva utilizzato come agenzia immobiliare ma con alcuni spazi adibiti a deposito mobilio degli esecutati.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T

Nel terreno non sono rilevabili segni di alcuna attività in essere, altresì è presente una cabina elettrica.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1995	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Simone Scanu	17/02/1995	191446	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	21/02/1995	2339	1601
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1995	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Simone Scanu	17/02/1995	191446	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	21/02/1995	2339	1601
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 20/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Sassari il 25/05/1994  
Reg. gen. 6266 - Reg. part. 961  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Sassari il 21/02/1995  
Reg. gen. 2340 - Reg. part. 334  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Sassari il 23/01/2002  
Reg. gen. 860 - Reg. part. 82  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.
- **Ipoteca legale** derivante da garanzia debito  
Iscritto a Sassari il 21/09/2010  
Reg. gen. 16198 - Reg. part. 4459  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Ipoteca a garanzia di debito di 147.805,63 €
- **Ipoteca legale** derivante da n.p.  
Iscritto a Sassari il 26/10/2010  
Reg. gen. 18584 - Reg. part. 5221  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca  
Iscritto a Sassari il 31/12/2021  
Reg. gen. 21049 - Reg. part. 2752  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Sassari il 06/06/2022  
Reg. gen. 9096 - Reg. part. 6822  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 20/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Sassari il 25/05/1994  
Reg. gen. 6266 - Reg. part. 961  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Sassari il 21/02/1995  
Reg. gen. 2340 - Reg. part. 334  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Sassari il 23/01/2002  
Reg. gen. 860 - Reg. part. 82  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.
- **Ipoteca legale** derivante da garanzia debito  
Iscritto a Sassari il 21/09/2010  
Reg. gen. 16198 - Reg. part. 4459  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Ipoteca a garanzia di debito di 147.805,63 €
- **Ipoteca legale** derivante da n.p.  
Iscritto a Sassari il 26/10/2010  
Reg. gen. 18584 - Reg. part. 5221  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca  
Iscritto a Sassari il 31/12/2021  
Reg. gen. 21049 - Reg. part. 2752  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Sassari il 06/06/2022  
Reg. gen. 9096 - Reg. part. 6822  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Il PUC del Comune di Stintino identifica la zona su cui insiste il bene come "F1: Insediamenti turistici pianificati". Sono parti del territorio interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale o permanenti.

Tale tipologia insediativa è composta principalmente da "seconde case" e attrezzature ricettive, ed è caratterizzata da una specifica dotazione di servizi, da una specifica localizzazione ed accessibilità; la maggior parte del patrimonio edilizio nelle zone omogenee F risulta occupato per un arco temporale limitato da popolazione non residente.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Il PUC del Comune di Stintino identifica la zona su cui insiste il bene come "F1: Insediamenti turistici pianificati". Sono parti del territorio interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale o permanenti.

Tale tipologia insediativa è composta principalmente da "seconde case" e attrezzature ricettive, ed è caratterizzata da una specifica dotazione di servizi, da una specifica localizzazione ed accessibilità; la maggior parte del patrimonio edilizio nelle zone omogenee F risulta occupato per un arco temporale limitato da popolazione non residente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione edilizia in sanatoria n.127 del 16/12/1994, richiedente "Canessa Cantieri Edili SpA".

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.





## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Nel terreno non insistono fabbricati edilizi e dalle analisi effettuate non risultano procedimenti autorizzativi edilizi in corso.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si registra nulla in merito.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STINTINO (SS) - VIA LE VELE, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si registra nulla in merito.

## **LOTTO 2**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - via Carru e Frau, piano T

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---



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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* 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.

## CONFINI

---

Il bene confina a ovest con via Carru e Frau, a est con altra viabilità stradale, a nord e sud con altra proprietà.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	195,00 mq	200,00 mq	0,20	40,00 mq	2,40 m	Seminterrato
Abitazione	95,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	88,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	1
Loggia	50,00 mq	50,00 mq	0,40	20,00 mq	3,00 m	Seminterrato
Terrazza	110,00 mq	110,00 mq	0,25	27,50 mq	0,00 m	T
Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,45	4,50 mq	2,70 m	1
Terrazza	42,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	0,00 m	1
Cortile	1520,00 mq	1520,00 mq	0,18	273,60 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>564,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>564,10 mq</b>		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene risulta facilmente divisibile in quanto ogni livello ha affaccio e accesso diretto dall'esterno. Nel terreno pertinenziale insiste anche un locale garage autorizzato non incluso nella procedura, che si configura quindi come intercluso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/03/1983</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 686, Sub. 4 Categoria A2, Cons. 9 vani Graffato p.687 sub.3
Dal <b>04/03/1983</b> al <b>01/01/1994</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 686, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Piano S-T-1 Graffato p.687 sub.3
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 686, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 1.254,99 Graffato p.687 sub.3
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>25/07/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 686, Sub. 4 Categoria A2, Cons. 11 vani Superficie catastale 464 mq Rendita € 1.533,88 Piano S-T-1 Graffato p.687 sub.3
Dal <b>25/07/2016</b> al <b>23/10/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 686, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 464 mq Rendita € 1.533,88 Piano S-T-1 Graffato p.2944 sub.12

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

In sede catastale non è riportato un locale garage che insiste nel terreno pertinenziale (di cui alla p.2944 sub 12); tale garage risulta autorizzato in sede Comunale e non è incluso nella procedura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	686	4		A2	2	11 vani	464 mq	1533,88 €	S-T-1	p.2944 sub.12

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede catastale non è riportato un locale garage che insiste nel terreno pertinenziale (di cui alla p.2944 sub 12); tale garage risulta autorizzato in sede Comunale e non è incluso nella procedura. E' necessario fare procedura DOCFA per il garage e modificare la particella 2944 sub 12.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

---

Non si segnalano patti in essere o registrati.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il bene presenta un medio stato conservativo generale, con deperimento delle pitture esterne e segni di umidità nei locali seminterrati.

### **PARTI COMUNI**

---

Non si registra nulla a riguardo.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si registra nulla a riguardo.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---



Esposizione: nord-est-ovest

Livello manutentivo: medio

Componenti edilizie (da visione diretta e dedotte dalla media costruttiva in zona):

Strutture: telaio c.a. e murature in blocchi di cls.

Solai e fondazioni: fondazione diretta su vespaio di inerti e solai laterocementizi.

Isolamento: guaine bituminose e nessun isolamento termico.

Finiture: esterne in intonaco cementizio pitturato, interne pavimenti in gres e intonaci finiti a gesso.

Impianti: elettrico sottotraccia 220V nel complesso da verificare, termico con condizionatori a split.

Infissi: interni ed esterni in legno in medio stato conservativo.

Terreno: giardino ad uso esclusivo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1983	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Maniga	04/03/1983	454073	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	18/03/1983	2869	2382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 20/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Sassari il 25/05/1994  
Reg. gen. 6266 - Reg. part. 961  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Sassari il 21/02/1995  
Reg. gen. 2340 - Reg. part. 334  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Sassari il 23/01/2002  
Reg. gen. 860 - Reg. part. 82  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.
- **Ipoteca legale** derivante da garanzia debito  
Iscritto a Sassari il 21/09/2010  
Reg. gen. 16198 - Reg. part. 4459  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Ipoteca a garanzia di debito di 147.805,63 €
- **Ipoteca legale** derivante da n.p.  
Iscritto a Sassari il 26/10/2010  
Reg. gen. 18584 - Reg. part. 5221  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca  
Iscritto a Sassari il 31/12/2021  
Reg. gen. 21049 - Reg. part. 2752  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.

### **Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Sassari il 06/06/2022  
Reg. gen. 9096 - Reg. part. 6822  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

importi non specificati nella relazione ex art.567 comma II C.P.C.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il PUC del Comune di Stintino identifica la zona su cui insiste il bene come "F1: Insediamenti turistici pianificati". Sono parti del territorio interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale o permanenti.

Tale tipologia insediativa è composta principalmente da "seconde case" e attrezzature ricettive, ed è caratterizzata da una specifica dotazione di servizi, da una specifica localizzazione ed accessibilità; la maggior parte del patrimonio edilizio nelle zone omogenee F risulta occupato per un arco temporale limitato da popolazione non residente.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso agli atti del 27/11/2023 risultano i seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n.96 del 06/03/1980, richiedente "ALMA Costruzioni SpA" relativa al complesso di villette.
- Variante n.246 del 28/08/1981 alla C.E. del 06/03/1980.
- Variante del 02/11/1981 alla C.E. del 28/08/1981.
- Autorizzazione edilizia per locali cisterna-autoclave aderenti al fabbricato in oggetto, del 05/07/1989.
- Concessione edilizia n. 129 del 16/11/1994, richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativa alla realizzazione di un box autorimessa antistante la villetta.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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



L'ultimo stato autorizzato è dato dalla variante del 02/11/1981 per la villetta, con aggiunta del locale autoclave interrato (autorizzato il 05/07/1989) e il locale garage (autorizzato il 16/11/1994).

A seguito del sopralluogo del 18/12/2023 sono emerse le seguenti difformità:

- 1- il piano seminterrato mostra un utilizzo abitativo invece che magazzino, benchè non sussistano i requisiti di abitabilità (superfici vetrate, aerazione naturale e altezza interpiano).
- 2- il piano seminterrato ha una distribuzione ed estensione planimetrica differente rispetto al progetto concessorio, in particolare i locali autoclave di cui all'autorizzazione del 1989 sono più estesi e vengono adibiti ad altro. Nel complesso tutto il piano seminterrato ha una superficie autorizzata di circa 96 mq più altri circa 60 mq di locale autoclave (totale 156 mq circa) contro i circa 256 mq di superficie effettiva. Quindi risultano circa 100 mq di superficie edificata non autorizzata, pari a circa 260 mc.
- 3- L'estensione non autorizzata del piano interrato ha generato negli estradossi una terrazza di circa 100 mq non prevista in sede concessoria. Un ulteriore allargamento delle terrazze è avvenuto sul lato ovest dell'edificio, con l'ampliamento del ballatoio di ingresso al piano primo ; qui la superficie è passata dai circa 15 mq autorizzati a circa 43 mq presenti ad oggi.

Per poter sanare la situazione è necessario confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Stintino per verificare se esistono le condizioni di una sanatoria con condono urbanistico ed edilizio, e vista l'entità delle difformità è in questa sede impossibile stimare i costi della summenzionata procedura.

Infine si specifica che a livello catastale l'immobile viene riportato com'è nella realtà, quindi con tutte le superfici e volumi difformi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si registra nulla in merito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Si è scelto di definire i lotti considerando le specificità dei beni in oggetto ed in modo da agevolare le fasi di vendita. In particolare:

- il lotto 1 è costituito da un edificio residenziale e da un terreno contermini inquadrabile come pertinenza all'edificio. Il solo terreno non ha caratteristiche produttive o edificatorie, altresì assume un valore d'uso se considerato pertinenza all'edificio residenziale.
- il lotto 2 è costituito da una villetta con terreno pertinenziale, già definita unitariamente in sede catastale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---





- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T

Edificio residenziale intercluso con attuale utilizzo ad uso ufficio/agenzia immobiliare, consistente in un corpo edilizio di un piano a sviluppo rettangolare, con 4 stanze e due piccoli bagni. All'esterno presenta una finitura in pietra di Stintino e ogni stanza si apre con finestre e porte su antistante zona parcheggio esclusa dalla procedura. L'edificio insiste in una zona a destinazione residenziale-turistica e ricettiva di pregio, dotata di servizi e accesso a varie infrastrutture del territorio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 713, Sub. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 215.600,00

L'immobile è ubicato in una zona turistica a vocazione residenziale e media densità insediativa, dotata di alcune attività commerciali di piccola e media dimensione ed in cui si rilevano numerose transazioni di affitto e compravendita sia presso agenzie locali che in portali dedicati online. Ai fini della presente si considera la destinazione d'uso riportata in sede catastale, ovvero residenza, in quanto presenta una morfologia ed una distribuzione interna non vincolata all'attuale utilizzo come ufficio. Inoltre l'immobile presenta caratteristiche riscontrabili in vari immobili posti in vendita in quella zona ad oggi, pertanto si ritiene di procedere alla stima per comparazione diretta.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

I parametri di confronto utilizzati sono:

- ubicazione nella zona residenziale turistica della città.
- stato conservativo generale medio.
- superficie abitabile compresa tra i 50 e i 150 mq.
- tipologia villetta a schiera

Per determinare un paniere di valori da porre alla base del confronto si sono considerati i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate, e i dati desunti da tre principali siti di compravendite immobiliari nazionali.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate riporta per il primo semestre 2019, nella zona OMI E1 - Suburbana/ZONA COSTIERA-, i seguenti valori per le residenze:

- Abitazioni civili in normale stato conservativo valori tra 1.800 €/mq e 2.500 €/mq.
- Ville e villini in normale stato conservativo valori tra 2.700 €/mq e 3.400 €/mq.

Una ricerca effettuata nei siti di compravendite Immobiliare.it, Tecnocasa.it e Idealista.it per residenze rispondenti ai parametri di confronto per la zona esatta in cui sorge l'immobile, ha condotto a identificare le seguenti offerte:

- Bilocale loc. Cala Lupo, 2.600 €/mq
- Villetta unifamiliare loc. Cala Lupo, 2.900 €/mq
- Appartamento loc. Cala Lupo, 2.200 €/mq
- Villetta a schiera Via dei ginepri, 2.500 €/mq
- Villetta zona I Lentischi, 2.600 €/mq
- Trilocale zona Le Vele, 2.300 €/mq

I tre siti di compravendita per residenze rispondenti ai parametri di confronto riportano un



prezzo medio pari a 2.500 €/mq, che rientra nel campo di oscillazione riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-OMI per le abitazioni civili in normale stato conservativo (1.800 €/mq e 2.500 €/mq).

Rispetto alle medie sopra riportate l'immobile in oggetto presenta un fattore di sovra prezzo dato dalla sua tipologia "a villino indipendente", che lo colloca più verso i valori OMI relativi a ville e villini (valori tra 2.700 €/mq e 3.400 €/mq).

Altresì presenta dei fattori di deprezzamento dato dall'assenza di terreno/giardino di competenza e dalla necessità di operare degli interventi di ristrutturazione che lo riportino al livello medio di vendibilità della zona.

Tutto ciò considerato si ritiene in questa sede di adottare il valore superiore dedotto dagli annunci dei siti di compravendita analizzati riferiti a villette o case indipendenti, ovvero 2.600 €/mq, ridotto di un importo forfettario corrispondente al costo per opere di riqualificazione edilizia con incidenza pari a 400 €/mq (incidenza media dedotta dal "Prezzario DEI Tipologie Edilizie" per lavori atti a rendere l'immobile in uno stato conservativo e funzionale allineato alla media di immobili simili posti in vendita nella zona).

Pertanto ai fini della determinazione del valore di mercato per comparazione diretta si assume come valore unitario 2.600 €/mq, da cui:

VALORE DI MERCATO: 2.600 €/MQ X 98 MQ = 254.800 €

Dopodichè si applica il deprezzamento sopra citato pari a 400 €/mq, ovvero 400 €/mq x 98 mq = 39.200 €, da cui :

VALORE DI MERCATO DEPREZZATO: 254.800 € - 39.200 € = 215.600 €

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T  
Area urbana non edificabile contornata dalla via Le Vele, nel centro di una zona residenziale-turistica densa e ricca di servizi. Il terreno è adiacente ad una zona parcheggi e si presenta incolto con vari alberi e arbusti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1790, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)  
Valore di stima del bene: € 181.000,00  
Il bene si configura come terreno non agricolo e non edificato entro una zona urbana a carattere residenziale turistico. E' inquadrato come "area urbana" a destinazione catastale F1: tale tipo di aree sono tipicamente transitorie verso l'edificazione ma nel caso in questione la capacità edificatoria del comparto urbano è saturata pertanto il terreno esplica funzione di pertinenzialità alla tipologia edilizia prevalente (residenza) quindi con uso giardino o similare. Tale aspetto assume valore anche considerando che il bene viene inserito nel lotto di vendita insieme all'edificio residenziale contermini di cui al f.3 - p.713- sub.1.  
La presente valutazione assume quanto detto come dato di base, pertanto si procede ad una valutazione considerando il bene come elemento pertinenziale alla residenza e valutandolo secondo valori di mercato riferiti alla residenza, ma con la riduzione della superficie di riferimento in base al criterio della superficie convenzionale. Quindi:  
- superficie reale del terreno 670 mq  
- superficie convenzionale 100,50 mq considerando un coefficiente di 0,15 relativo a "giardini pertinenziali alla residenza".  
A partire da tale dato di superficie si utilizzerà un criterio di stima per comparazione diretta applicando i valori di mercato riferiti alla residenza e dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate, che riporta per il primo semestre 2019, nella zona OMI E1 - Suburbana/ZONA COSTIERA-, i seguenti valori per le residenze:  
- Abitazioni civili in normale stato conservativo valori tra 1.800 €/mq e 2.500 €/mq.



Si assume il valore inferiore pari a 1.800 €/mq.

Pertanto:

VALORE DI MERCATO: 1.800 €/MQ X 100,5 MQ = 180.900 €

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO: 181.000 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Stintino (SS) - via le Vele, piano T	98,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 215.600,00	100,00%	€ 215.600,00
Bene N° 2 - Terreno Stintino (SS) - via le Vele, piano T	100,50 mq	1.801,00 €/mq	€ 181.000,00	100,00%	€ 181.000,00
Valore di stima:					€ 396.600,00

Valore di stima: € 396.600,00

**Valore finale di stima: € 396.600,00**

calcolo del deprezzamento nella stima

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - via Carru e Frau, piano T  
Villetta di testa in una schiera di 4 unità residenziali dotata di esteso giardino ad uso esclusivo e con accesso da due strade pubbliche. L'edificio si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato con fronte aperto sul lato est, presenta un livello generale manutentivo e di finitura scarso. La zona in cui insiste l'immobile ha una destinazione turistica e residenziale ricca di servizi e con accesso a varie infrastrutture del territorio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 686, Sub. 4, Categoria A2, Graffato p.2944 sub.12  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.380.000,00  
Il bene in oggetto presenta due caratteristiche principali:  
1- E' dotato di un'ampia estensione su tre livelli tutti con accesso diretto dall'esterno. Questo aspetto apre alla possibilità di frazionamento in più unità abitative. Il giardino pertinenziale ha una estensione di oltre 1.500 mq, il che è una rarità in un contesto urbanizzato come quello di Stintino.  
2- Esistono delle sostanziali difformità urbanistiche ed edilizie da dover sanare, inoltre il livello manutentivo generale lo colloca al di sotto della media di immobili simili in vendita



nell'attualità.

Considerato che l'immobile è ubicato in una zona turistica a vocazione residenziale e media densità insediativa, dotata di alcune attività commerciali di piccola e media dimensione ed in cui si rilevano numerose transazioni di affitto e compravendita sia presso agenzie locali che in portali dedicati online, si ritiene di procedere alla stima per comparazione diretta tenendo conto di un deprezzamento calcolato parametricamente in base alle operazioni necessarie per riallinearsi alla media degli immobili simili posti in vendita ad oggi.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

I parametri di confronto utilizzati sono:

- ubicazione nella zona residenziale turistica della città.
- stato conservativo generale medio-buono.
- spazi esterni pertinenziali.
- tipologia villetta a schiera.

Per determinare un paniere di valori da porre alla base del confronto si sono considerati i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate, e i dati desunti da tre principali siti di compravendite immobiliari nazionali.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate riporta per il primo semestre 2019, nella zona OMI E1 - Suburbana/ZONA COSTIERA-, i seguenti valori per le residenze:

- Ville e villini in normale stato conservativo valori tra 2.700 €/mq e 3.400 €/mq.

Una ricerca effettuata nei siti di compravendite Immobiliare.it, Tecnocasa.it e Idealista.it per residenze rispondenti ai parametri di confronto per la zona esatta in cui sorge l'immobile, ha condotto a identificare le seguenti offerte:

- Bilocale loc. Cala Lupo, 2.600 €/mq
- Villetta unifamiliare loc. Cala Lupo, 2.900 €/mq
- Villetta a schiera Via dei ginepri, 2.500 €/mq
- Villetta zona I Lentischi, 2.600 €/mq

I tre siti di compravendita per residenze rispondenti ai parametri di confronto riportano un prezzo medio pari a 2.650 €/mq, che si avvicina al campo di oscillazione riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-OMI per Ville e villini in normale stato conservativo ( 2.700 €/mq e 3.400 €/mq).

Considerato che l'immobile presenta caratteristiche superiori rispetto agli immobili presi in considerazione per il confronto, si ritiene in questa sede di adottare il valore inferiore riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-OMI per Ville e villini, ovvero 2.700 €/mq.

Per quanto concerne invece l'aspetto relativo alle difformità edilizie (di cui al punto 2 in premessa alla presente analisi) si ritiene di prospettare una riduzione in pristino con riallineamento al progetto concessorio, con in aggiunta una serie di lavorazioni di riqualificazione globale dell'edificio. Considerando i prezzi parametrici tratti dal "Prezzario DEI- Tipologie edilizie" si avrà:

- demolizione dei volumi abusivi al piano seminterrato (circa 300 mc) per un importo approssimativo di 25.000 €.
- ripristino dei fronti dell'edificio confinanti con il demolito e ricostruzione della porzione di



giardino interessata, per un importo di circa 35.000 €.

- demolizione del terrazzo al primo piano e ricostruzione del ballatoio originale concessionato, per un importo di circa 20.000 €.

- restauro dei prospetti esterni, revisione delle coperture e degli impianti elettrici, rifacimento delle pitture interne, revisione degli infissi, per un importo di circa 60.000 €.

Nel complesso i costi summenzionati saranno pari a 140.000 €, che costituisce la base del deprezzamento.

Pertanto ai fini della determinazione del valore di mercato per comparazione diretta si assume come valore unitario 2.700 €/mq, da cui:

VALORE DI MERCATO: 2.700 €/MQ X 564,10 MQ = 1.523.070 €

Dopodichè si applica il deprezzamento sovra citato pari a 140.000 € :

VALORE DI MERCATO DEPREZZATO: 1.523.070 €- 140.000 € = 1.383.070 €

VALORE DI MERCATO DEPREZZATO ARROTONDATO: 1.380.000 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Stintino (SS) - via Carru e Frau, piano T	564,10 mq	2.446,37 €/mq	€ 1.380.000,00	100,00%	€ 1.380.000,00
				Valore di stima:	€ 1.380.000,00

Valore di stima: € 1.380.000,00

**Valore finale di stima: € 1.380.000,00**

calcolo del deprezzamento nella stima

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 19/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Merler Claudio



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - All 1.1- estratto mappa catastale- f 3- p 715 relativo immobile f3- p 713
- ✓ Visure e schede catastali - All 1.2- estratto mappa catastale- f 3- p 1790
- ✓ Visure e schede catastali - All 1.3- estratto mappa catastale- f 3- p 2944 relativo immobile f3- p686
- ✓ Planimetrie catastali - All 2.1- planimetria catastale- f 3- p 713 - sub 1
- ✓ Planimetrie catastali - All 2.2- planimetria catastale- f 3- p 686- sub 4
- ✓ Visure e schede catastali - All 3.1- visura storica catastale- f 3- p 713 - sub 1
- ✓ Visure e schede catastali - All 3.2- visura storica catastale- f 3- p 1790
- ✓ Visure e schede catastali - All 3.3- visura storica catastale- f 3- p 686- sub 4 graf p 2944 -sub 12
- ✓ Foto - All 4.1- Foto bene di cui al f3-p713-sub1
- ✓ Foto - All 4.2- Foto terreno di cui al f3-p1790
- ✓ Foto - All 4.3- Foto bene di cui al f3-p686-sub4
- ✓ Concessione edilizia - All 5.1- Concessioni edilizie bene di cui al f3-p713-sub1
- ✓ Concessione edilizia - All 5.2- Concessioni edilizie bene di cui al f3-p686-sub4
- ✓ Concessione edilizia - All 5.3- schema irregolarità edilizia del bene di cui al f3-p686-sub4
- ✓ Altri allegati - All 6.1- APE- f 3- p 686- sub 4
- ✓ Altri allegati - All 6.2- APE- f 3- p 713- sub 1
- ✓ Atto di provenienza - All 7.1- atto di provenienza



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T  
Edificio residenziale intercluso con attuale utilizzo ad uso ufficio/agenzia immobiliare, consistente in un corpo edilizio di un piano a sviluppo rettangolare, con 4 stanze e due piccoli bagni. All'esterno presenta una finitura in pietra di Stintino e ogni stanza si apre con finestre e porte su antistante zona parcheggio esclusa dalla procedura. L'edificio insiste in una zona a destinazione residenziale-turistica e ricettiva di pregio, dotata di servizi e accesso a varie infrastrutture del territorio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 713, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1) Destinazione urbanistica: Il PUC del Comune di Stintino identifica la zona su cui insiste il bene come "F1: Insediamenti turistici pianificati". Sono parti del territorio interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale o permanenti. Tale tipologia insediativa è composta principalmente da "seconde case" e attrezzature ricettive, ed è caratterizzata da una specifica dotazione di servizi, da una specifica localizzazione ed accessibilità; la maggior parte del patrimonio edilizio nelle zone omogenee F risulta occupato per un arco temporale limitato da popolazione non residente.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Stintino (SS) - via le Vele, piano T  
Area urbana non edificabile contornata dalla via Le Vele, nel centro di una zona residenziale-turistica densa e ricca di servizi. Il terreno è adiacente ad una zona parcheggi e si presenta incolto con vari alberi e arbusti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1790, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1) Destinazione urbanistica: Il PUC del Comune di Stintino identifica la zona su cui insiste il bene come "F1: Insediamenti turistici pianificati". Sono parti del territorio interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale o permanenti. Tale tipologia insediativa è composta principalmente da "seconde case" e attrezzature ricettive, ed è caratterizzata da una specifica dotazione di servizi, da una specifica localizzazione ed accessibilità; la maggior parte del patrimonio edilizio nelle zone omogenee F risulta occupato per un arco temporale limitato da popolazione non residente.

**Prezzo base d'asta: € 396.600,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - via Carru e Frau, piano T  
Villetta di testa in una schiera di 4 unità residenziali dotata di esteso giardino ad uso esclusivo e con accesso da due strade pubbliche. L'edificio si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato con fronte aperto sul lato est, presenta un livello generale manutentivo e di finitura scarso. La zona in cui insiste l'immobile ha una destinazione turistica e residenziale ricca di servizi e con accesso a varie infrastrutture del territorio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 686, Sub. 4, Categoria A2, Graffato p.2944 sub.12 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il PUC del Comune di Stintino identifica la zona su cui insiste il bene come "F1: Insediamenti turistici pianificati". Sono parti del territorio interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale o permanenti. Tale tipologia



insediativa è composta principalmente da “seconde case” e attrezzature ricettive, ed è caratterizzata da una specifica dotazione di servizi, da una specifica localizzazione ed accessibilità; la maggior parte del patrimonio edilizio nelle zone omogenee F risulta occupato per un arco temporale limitato da popolazione non residente.

**Prezzo base d'asta: € 1.380.000,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 396.600,00**

<b>Bene N° 1 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Stintino (SS) - via le Vele, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 713, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	98,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene presenta un medio stato conservativo generale, con gli esterni in buono stato grazie anche al rivestimento di pietra di Stintino. Gli interni mostrano evidenti segni di umidità da infiltrazione dalla copertura e gli infissi necessitano di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Edificio residenziale intercluso con attuale utilizzo ad uso ufficio/agenzia immobiliare, consistente in un corpo edilizio di un piano a sviluppo rettangolare, con 4 stanze e due piccoli bagni. All'esterno presenta una finitura in pietra di Stintino e ogni stanza si apre con finestre e porte su antistante zona parcheggio esclusa dalla procedura. L'edificio insiste in una zona a destinazione residenziale-turistica e ricettiva di pregio, dotata di servizi e accesso a varie infrastrutture del territorio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del sopralluogo l'immobile appariva utilizzato come agenzia immobiliare ma con alcuni spazi adibiti a deposito mobilio degli esecutati.		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Stintino (SS) - via le Vele, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1790, Categoria F1	<b>Superficie</b>	100,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno si presenta incolto		
<b>Descrizione:</b>	Area urbana non edificabile contornata dalla via Le Vele, nel centro di una zona residenziale-turistica densa e ricca di servizi. Il terreno è adiacente ad una zona parcheggi e si presenta incolto con vari alberi e arbusti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nel terreno non sono rilevabili segni di alcuna attività in essere, altresì è presente una cabina elettrica.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.380.000,00**



<b>Bene N° 3 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Stintino (SS) - via Carru e Frau, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 686, Sub. 4, Categoria A2, Graffato p.2944 sub.12	<b>Superficie</b>	564,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene presenta un medio stato conservativo generale, con deperimento delle pitture esterne e segni di umidità nei locali seminterrati.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta di testa in una schiera di 4 unità residenziali dotata di esteso giardino ad uso esclusivo e con accesso da due strade pubbliche. L'edificio si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato con fronte aperto sul lato est, presenta un livello generale manutentivo e di finitura scarso. La zona in cui insiste l'immobile ha una destinazione turistica e residenziale ricca di servizi e con accesso a varie infrastrutture del territorio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati.		

