
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

INCARICO

In data 29/11/2023, il sottoscritto Ing. Pinna Alessio, con studio in Via Nino Campus, 2 - 07100 - Sassari (SS), email alessio.ing.pinna@gmail.com, PEC alessio.pinna@ingpec.eu, Tel. 377/2621907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2023 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 Sassari (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA 104

DESCRIZIONE

Il bene è un appartamento al piano terra inserito in un condominio di tre scale, composto da sala angolo cottura bagno doppio servizio e due camere. La zona presenta una buona vivacità e presenza di ogni tipo di servizio, risulta ben collegata e con presenza di parcheggi.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA 104

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.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,81 mq	92,92 mq	1	92,92 mq	3,00 m	terra
Cantina	9,70 mq	11,70 mq	0,20	2,34 mq	1,90 m	quarto
Cortile	145,00 mq	145,00 mq	0,2	26,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				121,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 702, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 0,89 Piano terra
Dal al 21/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 702, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 387,34 Piano terra

DATI CATASTALI

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

								e			
	72	702	1	2	A3	1	6 vani	100 mq	387,34 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è stata prodotta a seguito della costruzione dell'immobile riportando graficamente quanto assentito dal progetto. Lo stato dei luoghi tuttavia riporta una difformità sia rispetto al progetto che alla planimetria catastale. In particolare risulta chiuso un volume sul lato sinistro rispetto all'ingresso. Ai fini della mera regolarizzazione dovrà essere modificata la planimetria con una pratica Docfa, previo accertamento di conformità presso il comune di Sassari.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in quanto l'immobile è nella disponibilità dei proprietari

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in stato conservativo normale. Non presenta elementi di ammaloramento o di scarsità igienico sanitaria.

PARTI COMUNI

IL bene pignorato essendo parte di un contesto condominiale è soggetto alle regole per l'utilizzo delle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio di tre blocchi a torre a pianta rettangolare, collegati tra loro sul lato corto e leggermente sfalsati. Edificato tra gli anni 50' e 60', appartiene alla tipologia costruttiva a muratura portante. Si accede al condominio dalla Via Grazia Deledda al civico 104. La copertura è del tipo a doppia falda con tegole in cotto e l'altezza utile interna è pari a 300 cm. Sono presenti delle soffitte all'ultimo piano a servizio degli appartamenti.

Il cortile non possiede posti auto, e non sono presenti dotazioni condominiali ad uso comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dalla signora Pinna Rosanna

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1977	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/04/2003	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Maniga				195014	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
	22/04/2003				1
Dal 03/04/2003	**** Omissis ****			Voltura di ufficio	

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/2003	195014	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 15/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 05/03/2003
Reg. gen. 3552 - Reg. part. 364
Quota: 1/1
Importo: € 73.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 36.500,00

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Sassari il 24/12/2008
Reg. gen. 24138 - Reg. part. 17182
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Sassari il 07/03/2023

Reg. gen. 3907 - Reg. part. 2852
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

I dati sono stati forniti dal certificato notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone in data 15/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento è il Piano Urbanistico Comunale di Sassari, Norme Tecniche di Attuazione allegato E del marzo 2022.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica B.1.18 del piano.

Le zone B sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento

SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana

SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto

SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta

I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

Le zone B.1.18 hanno un indice di fabbricabilità massimo pari a 3 (mc/mq), altezza massima di edificio di 13,5 m, e rapporto di copertura pari al 50%.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il progetto dell'immobile presentato dal Ministero delle Poste e Telecomunicazioni, è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Sassari il 28/06/1954.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione sono presenti lievi difformità. In particolare lo stato dei luoghi presenta la chiusura volumetrica del cortiletto prospiciente le scale sulla destra rispetto all'ingresso.

Oltre a difformità interne si riscontrano anche delle difformità della sagoma volumetrica.

Nello specifico il progetto assentito prevedeva tre blocchi architettonici con scala interna centrale per blocco, e 2 appartamenti per piano uguali e speculari. Le dimensioni in pianta nel progetto sono pari a 19x9,50 m, pertanto gli appartamenti risultano essere 9,50x9,50. Lo stato dei luoghi si presenta difforme per sagoma, e secondo i rilievi eseguiti (afferenti al solo immobile oggetto di esecuzione) si riscontra una dimensione in pianta pari a 9,50x10,20.

L'immobile in conclusione non risulta conforme ai fini urbanistici, pertanto sarà necessario verificare alcuni aspetti planovolumetrici non oggetto della presente perizia.

Per quanto riguarda la difformità urbanistica, più grave, è necessario verificare prima di tutto se può essere sanato, ad esempio andando a verificare se esiste volumetria residua utilizzabile. In tal caso sarà necessario presentare un accertamento di conformità dell'immobile all'ufficio tecnico ovvero un progetto, con istruzione della pratica, e conseguente concessione edilizia con pagamento di sanzione e oneri. Volendo quantificare preliminarmente gli oneri professionali per la difformità riscontrata, l'importo è valutabile in 3000 € (accertamento + catastale) spese di istruttoria (50€) e oneri sanzionatori (500 €) esclusi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 480,00

Secondo informazioni apprese dall'amministratore gli esecutati non hanno pendenze condominiali. L'importo medio mensile versato è pari a 40 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA 104

Il bene è un appartamento al piano terra inserito in un condominio di tre scale, composto da sala angolo cottura bagno doppio servizio e due camere. La zona presenta una buona vivacità e presenza di ogni tipo di servizio, risulta ben collegata e con presenza di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 702, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 133.496,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. In particolare i dati dei comparabili zona D2, sono stati recuperati dal sito dell'Agenzia immobiliare valori dichiarati. Quest'ultimo individua gli immobili della zona per abitazioni di tipo civile in condizioni normali, tra i 1000-1500 €/mq, ed economici tra i 700-1000 €/mq.

Lo stabile è datato e il bene non presenta particolarità di pregio architettonico o impiantistico. Può comunque essere considerato in buone condizioni di manutenzione.

Sono stati reperiti 3 immobili simili in zona, ma come noto vi è difficoltà oggettiva nella messa a sistema dei dati dei comparabili, causa scarsità di elementi forniti dall'AdE. Gli immobili ricercati sono della stessa tipologia edilizia e datazione, valutati tra 60.000 e 62.000. Si ritiene pertanto, di utilizzare i dati OMI, a partire da 1000 €/mq tenendo conto di parametri di aggiustamento quali:

stato locativo (occupato -5%), stato conservativo (buono +5), luminosità (buona +5%), panoramicità (piano terra +0%), cortile con accesso diretto esclusivo (+5%), impianti ordinari 0%.

Applicando le percentuali di merito abbiamo un apprezzamento del +10%. Tale apprezzamento è nell'ordine di 100 €/mq. In conclusione è ragionevole attribuire un valore di stima pari a 1100 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA 104	121,36 mq	1.100,00 €/mq	€ 133.496,00	100,00%	€ 133.496,00
				Valore di stima:	€ 133.496,00

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.

Sassari, li 04/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinna Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Google maps

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA 104

Il bene è un appartamento al piano terra inserito in un condominio di tre scale, composto da sala angolo cottura bagno doppio servizio e due camere. La zona presenta una buona vivacità e presenza di ogni tipo di servizio, risulta ben collegata e con presenza di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 702, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico di riferimento è il Piano Urbanistico Comunale di Sassari, Norme Tecniche di Attuazione allegato E del marzo 2022. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica B.1.18 del piano. Le zone B sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone: SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato. Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono. Le zone B.1.18 hanno un indice di fabbricabilità massimo pari a 3 (mc/mq), altezza massima di edificio di 13,5 m, e rapporto di copertura pari al 50%.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassari (SS) - VIA GRAZIA DELEDDA 104		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 702, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	121,36 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in stato conservativo normale. Non presenta elementi di ammaloramento o di scarsità igienico sanitaria.		
Descrizione:	Il bene è un appartamento al piano terra inserito in un condominio di tre scale, composto da sala angolo cottura bagno doppio servizio e due camere. La zona presenta una buona vivacità e presenza di ogni tipo di servizio, risulta ben collegata e con presenza di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dalla signora Pinna Rosanna		